

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Políticas Y Sociales

Escuela de Derecho



“Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal”

Monografía previa a la obtención del título de Abogada de los Tribunales de Justicia de la República y Licenciada en Ciencias Políticas y Sociales.

Autora: Tania Elizabeth Ortega Márquez.

C.I. 0104110820

Director: Dr. Edy Daniel Calle Córdova.

C.I. 0300776861

CUENCA – ECUADOR

2018



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal



Resumen

El Estado Ecuatoriano en su intento de satisfacer las necesidades de su pueblo en el ámbito habitacional, ha optado por crear y reformar normas acerca de la propiedad horizontal, como lo es la Ley de propiedad horizontal que ha traído reformas muy novedosas pero otros cuerpos normativos como el código civil y las ordenanzas de los diversos cantones que no han sido reformados por lo cual no existe una contradicción normativa y lo cual ha generado varios inconvenientes entre la sociedad.

De esta manera, en la presente monografía bajo el título de “Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal”, se compone de cuatro capítulos, en los cuales se desarrolla una exhaustiva investigación y análisis sobre los aspectos jurídicos del tema planteado. A continuación de manera detallada se toma como referencia los antecedentes históricos; para posteriormente a ello conceptualizar lo que significa la propiedad horizontal en base de la Ley de propiedad horizontal y el criterio de varios doctrinarios estudiosos del Derecho Civil; la importancia que ha adquirido esta figura dentro de la sociedad en los aspectos: social, económico y legal. En el ámbito legal verificar dentro del ordenamiento jurídico vigente los requisitos materiales y los formales; dando paso a la comparación legislativa entre la legislación Ecuatoriana y las legislaciones Argentina y Española.

Palabras Clave: PROPIEDAD HORIZONTAL, COPROPIEDAD, REQUISITOS MATERIALES, REQUISITOS FORMALES.



Abstract

The Ecuadorian State, in its attempt to meet the housing needs of its people, has opted to create and reform rules on Horizontal Property, such as the horizontal property law, which has brought about very novel reforms but other regulatory bodies such as the civil code and the ordinances of the various cantons that have not been reformed, so there is no normative contradiction and this has generated several disadvantages among society.

In this way, in the present monograph under the title of "Legal analysis of the constitution of horizontal property", it is composed of four chapters, in which an exhaustive research and analysis is carried out on the legal aspects of the topic raised. Next, in a detailed way, reference is made to the historical background; in order to later conceptualize what horizontal property means based on the horizontal property law and the criteria of several doctrinaire scholars of civil law; the importance that this figure has acquired within society in the social, economic and legal aspects. In the legal sphere, verify within the current legal system the material and formal requirements, giving way to the legislative comparison between Ecuadorian legislation and Argentine and Spanish legislation.

Key Words: HORIZONTAL PROPERTY, CO-OWNERSHIP, MATERIAL REQUIREMENTS, FORMAL REQUIREMENTS.



Índice

Resumen	2
Abstract	3
Cláusula de Licencia y Autorización para la Publicación en el Repositorio Institucional	6
Cláusula de Propiedad Intelectual	7
Dedicatoria	8
Agradecimiento	9
Introducción	10
Capítulo I	14
La Propiedad Horizontal.....	14
1. Antecedentes Históricos.....	14
1.2 Concepto.....	24
1.3 Importancia	26
Capitulo II	30
Copropiedad	30
2.1 Conceptos.....	30
2.2 Clases de Copropiedad	35
2.3 Semejanzas y Diferencias entre la Copropiedad y la Propiedad Horizontal.....	36
Capitulo III	39
Formas para la Constitución de la Propiedad Horizontal	39
3.1 Requisitos Materiales.....	39
3.2 Requisitos formales	48



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Capitulo IV	87
Legislación Comparada referente la Propiedad Horizontal.	87
4.1 Legislación Argentina.....	87
4.2 Legislación Española	105
Conclusiones.....	134
Bibliografía	137



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

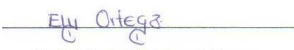
Cláusula de licencia y autorización para la publicación en el Repositorio Institucional

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Tania Elizabeth Ortega Márquez, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "*ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL*", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, febrero de 2018


Tania Elizabeth Ortega Márquez

C.I: 0104110820



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Cláusula de Propiedad Intelectual

Cláusula de Propiedad Intelectual

Tania Elizabeth Ortega Márquez, en calidad de autora del trabajo de titulación "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, febrero de 2018

Ely Ortega

Tania Elizabeth Ortega Márquez

C.I: 0104110820



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Dedicatoria

El presente trabajo investigativo se lo dedico en primer lugar a Dios quién, me permitió cumplir uno de los sueños más anhelados y por el amor incondicional hacia a mí.

A mi madre Laura, por ser el pilar fundamental de mi vida quien me ha enseñado a no rendirme, a esforzarme y luchar día a día por mis sueños, quién con cariño, consejos y amor incondicional es mi más grande bendición e inspiración en mi vida.

A mis hermanos queridos, Cristina y Alex, mis amigos, mis compañeros de vida, quienes en los momentos de dificultad supieron utilizar las palabras correctas para animarme a continuar en esta lucha diaria, siendo testigos del esfuerzo y sacrificio que me costó alcanzar esta meta.

A la Señora Ruth Muñoz y al Ing. Manuel Andrade y a toda su familia, por siempre creer en este sueño y sobre todo por las palabras de aliento que nunca faltaron y su apoyo incondicional.

A mi hermanito Edison, que aunque no esté aquí conmigo, desde el cielo me ha cuidado y ha guiado mis pasos.

Tania Elizabeth Ortega Márquez.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Agradecimiento

Primero a Dios por guiarme en cada paso.

A la Universidad de Cuenca, que con su excelente personal y docentes, me han permitido adquirir conocimientos e iniciar mi desarrollo profesional.

De manera especial, a mi director, al Dr. Edy Calle Córdova, a quién agradezco profundamente, pues con su guía al desarrollo de esta monografía, compartiendo su experiencia adquirida a lo largo de su vida profesional y siempre caracterizado por su gran sencillez y calidez humana para todos.

A mi familia por ser mi apoyo incondicional.

Finalmente, a todas las personas que hicieron posible la realización de esta investigación.



Introducción

En los últimos años a nivel internacional se han dado profundos debates en los ámbitos académicos, culturales y políticos respecto a los bienes y la propiedad horizontal con relación al avance de esta última en las sociedades. En muchos casos estos debates han logrado varios consensos claros con respecto a la evidente necesidad de amparo y protección para los sujetos es decir los propietarios que forman parte de los inmuebles declarados bajo el régimen de la propiedad horizontal. Esto ha generado que diferentes legislaciones promuevan mayores derechos o beneficios para estos, por lo cual ha generado varias reformadas normativas que se apegan más a la sociedad actual.

Una de las legislaciones que regula a la institución de la propiedad horizontal es la Española, la misma que en su código civil vigente regula a la Propiedad horizontal y a la Copropiedad a su vez pero de una manera general pero al mismo tiempo completa y lo reafirma a través de la Ley de propiedad horizontal; que manifiesta algo nuevo que es el proceso monitorio a través del cual se podrán realizar los reclamos por parte del representante de la comunidad sea este el presidente o el administrador de la comunidad que viene a ser el acreedor y el deudor son todos los propietarios que adeudan a la comunidad.

Mientras que en América Latina, la gran mayoría de países cuanta con un ordenamiento en el cual regulan la propiedad horizontal uno de estos países es Argentina que en su código civil y comercial comienza analizando y dando un concepto claro de que es la propiedad horizontal *“la propiedad es el derecho real que se ejerce sobre un bien inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición*



material y jurídica que se ejercen sobre partes privadas y sobre partes comunes de un edificio....”; además también cuenta con una Ley 13512 propiedad horizontal y un Decreto reglamentario 18.743/49; y un reglamento interno. En Colombia la Ley 675 de 2001, esta ley cobija tanto a la propiedad horizontal como a las unidades inmobiliarias cerradas. En Chile la copropiedad inmobiliaria está regulada por la ley 19.537 de diciembre de 1997.

El Ecuador no ha permanecido ajeno al el tema de la propiedad horizontal y los bienes a través del intercambio de conocimiento sobre los bienes y la propiedad horizontal. Partiendo con la Constitución actual de 2008 que en su artículo 264 en el cual les faculta a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o más conocidos como municipalidades a planificar el desarrollo cantonal y ejercer el control del uso y ocupación del suelo dentro del cantón, además tenemos al código civil que también habla de la propiedad horizontal en un ámbito bastante general; a su vez tenemos a la ley especial que es la Ley de propiedad horizontal y a su vez el Reglamento a esta ley y para la regulación interna y del ámbito administrativo además de las normas antes mencionadas tenemos un reglamento interno el mismo que se encuentra regulado en la Ley y el reglamento a la propiedad horizontal.

En el ámbito cantonal en la ciudad Cuenca y en otros cantones se han dictado ordenanzas que tratan de regular a la propiedad horizontal de los diversos cantones del Ecuador basados tanto en las atribuciones de la Constitución y del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en cual establecen las facultades los Gobiernos Autónomos Descentralizados.



Falta mucho en el ámbito de la propiedad horizontal ya que los cuerpos normativos existentes les son incompletos en ciertas áreas, ya que dichos cuerpos normativos, unos deben ser modificados de acuerdo a la sociedad actual y otros deberían ser eliminados ya que en actualmente no encajan de la manera que se espera o se esperaba.

En esta monografía se recogerán los criterios de algunos juristas y estudiosos del Derecho acerca de la propiedad horizontal en el Ecuador y en las diferentes legislaciones; la regulación en el marco legal vigente, los órganos de administración y forma de constitución de la propiedad horizontal.

De esta manera el Capítulo Primero: "Propiedad Horizontal". Se realizará una recopilación de antecedentes históricos, se desarrollaran conceptos de la propiedad horizontal y la importancia de figura jurídica de la propiedad horizontal.

En el Capítulo Segundo: "Copropiedad". En la que se iniciara con un estudio de Los datos históricos de la Copropiedad, se desarrollaran los conceptos que algunos tratadistas ha manifestado acerca de la Copropiedad y finalmente se darán algunas semejanzas y diferencias entre la copropiedad y la propiedad horizontal.

En el Capítulo Tercero: "Formas para la Constitución de la Propiedad Horizontal". En la cual se realizara un análisis de la Ley de propiedad horizontal su reglamento en el cual se observará y analizará los requisitos materiales y requisitos formales para la constitución de la propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

En el Cuarto y Último Capítulo “Legislación Comparada”. Se realizara un análisis de las legislaciones de Argentina y España acerca de todas las normas dentro de los ordenamientos jurídicos que contemplen la figura de la propiedad horizontal; las misma que serán comparadas con las normas del ordenamiento jurídico del Ecuador.



Capítulo I

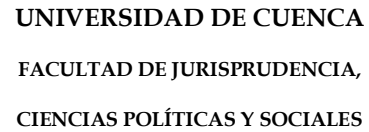
La Propiedad horizontal

1. Antecedentes históricos

La propiedad horizontal, es una denominación que ha sido difundida y conocida por todo el mundo, es una institución jurídica especial que se encarga de dos partes fundamentales que son una parte común y la otra parte privativa, que se constituyen cuando una misma casa, edificación, urbanización, condominios, bodegas, locales comerciales, entre otros corresponden a distintos propietarios que son dueños exclusivos de cada piso, departamento, bodega, entre otros.

Son muchos los autores que definen desde que fecha se estableció la propiedad horizontal, por lo cual citaremos a algunos tratadistas que se refieren al tema, un grupo de estudiosos del derecho manifiestan que esta forma de propiedad que tiene su antecedente en dos hechos históricos de gran trascendencia para la humanidad, los efectos devastadores que dejaron las guerras mundiales, dejaron una crisis habitacional lo que provoco que todas las legislaciones del mundo establezcan y reglamenten esta nueva forma de propiedad.

En consecuencia de estos hechos y primordialmente de la primera guerra mundial, con el fin de solucionar el déficit habitacional, se implementaron diversos mecanismos uno de ellos fue una protección hacia los inquilinos congelando los alquileres y poniendo ciertas trabas para evitar el aumento de los mismos; pero el déficit habitacional siguió ya sea por la centralización poblacional de las ciudades, el excesivo costo de las



En el antiguo Oriente, ha sido reconocido en gran parte las conclusiones de Cuq, quien manifiesta que la propiedad horizontal debía tratarse de un caso de excepción, ya que esta institución ya fue conocida en el derecho Babilónico, fundamentándose para ello en los contratos de la época de la Primera Dinastía Babilónica en la antigua Caldea y publicada en su obra “Nueva Revista Histórica del Derecho Francés y Extranjero”, publicada en julio de 1910; pero al citar al autor en la obra “La Propiedad horizontal de los inmuebles” del Dr. Virgilio Pereyra, en la página 45, se remonta dicho antecedente al año 3.500 A.C, es claro que se manifiesta una evidente contradicción, mientras la Enciclopedia Jurídica Omeba, al citar al mismo autor y a su obra, mencionan el mismo antecedente del año 2.000 A.C.,



es un conflicto de años pero la doctrina de Cuq, es basa esencialmente en una acta de la época de Inmeroum rey de Sippar, según el cual se vendía la planta baja pero el vendedor conservando el piso superior. Por lo que se llega a la conclusión que los pueblos del antiguo Oriente, conocieron la institución de la propiedad horizontal.

Para otros tratadistas, esta institución causo una gran controversia en el Derecho Romano, ya que la gran parte de romanistas niegan que la propiedad horizontal se haya reconocido legalmente, es decir no reconocen que un edificio pudiera pertenecer a distintos propietarios, ya que en roma imperaban los principios uno de ellos la propiedad del suelo que se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo por lo que se dice que este principio sostenía que era desde el cielo hasta el infierno “Superficies solo cedit y dominus solí est coeli ed inferomm vel nsque ad infera” , esta es una singular propiedad ya que abarca la profundidad subterránea hasta el centro del planeta y en el espacio aéreo hasta un límite indefinido; otro principio que imperaba entre los romanos es el citado por Vodanóvic manifiesta que: la edificación accedía a la propiedad del suelo “Quod inaedificatur solo cedit” es decir el dueño de este pasa serlo también del edificio, por lo que en roma esta institución fue totalmente extraña.

Haciendo con un análisis respecto al primer principio antes mencionado, en la actualidad ha sido gradualmente modificado, pues en la doctrina moderna ha sido aceptado el principio de Ihering, estableciendo que la propiedad del suelo es importante en dos aspectos: la altura y profundidad, pero en cuanto sea útil a su ejercicio y en cuanto al espacio aéreo, en caso de que se respetara todos los aviones volarían sobre millones de propiedades ajenas y esto es inconcebible ya que no se



hubiera desarrollado la aviación; y en cuanto a la profundidad del subsuelo, en la mayoría de las legislaciones han regulado a través de la Ley de Minas u otros cuerpos normativos, que el subsuelo es una propiedad independiente. En tanto el segundo principio tiene plena validez en la actualidad.

En Roma se da la controversia, cuando los autores manifiestan que la propiedad horizontal fue ya planteada basándose en los textos de Papiniano y dos fragmentos de Ulpiano.

El texto de Papiniano en su traducción dice:

“Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto que el techo pudiera ser de los dos de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de una estuvieran dentro de la otra parte.

No influye para nada que las cosas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición”¹

El segundo fragmento del Ulpiano en su traducción dice:

“Si alguien trasmite parte de una casa o de un fundo² no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así pro-diviso, transmitió las partes, se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es parte de un fundo sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño

¹ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXIII, página 538.

² Fundo-. Es una superficie agrícola más pequeña que una hacienda pero mayor a una chacra.



dividiere, como hacen muchos la casa en dos, edificando una pared en medio pues en este caso se entiende por dos casas”³

Con todo lo antes mencionado se considera que la división horizontal de las casas se extendió por las provincias orientales del Bajo Imperio; pero reglamentándose el reparto y contribución de las expensas comunes en el Código Sirio Romano, posteriormente los edictos de los prefectos de las ciudad de Césares, revelarían la existencia de la institución en Palestina, de ahí pasaría a Egipto y extendiéndose a todo el Oriente Mediterráneo.

Algunos juristas aseguran, que se ha encontrado algunos destellos de esta institución en el Fuero Juzgo y en los Fueros Viejos, cuyos ejemplos más sobresalientes se encuentran en las Doce Partidas, especialmente en la tercera en la Ley N° 26, en los cuales se sostiene la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos propietarios sin configurar una simple comunidad, en la cual sus titulares tienen la obligación de cuidar su conservación y sostenimiento.

Leonardo Rivas Cadena y Vodanóvic, comparten el criterio de que en la Edad Media, en las ordenanzas y costumbres de algunas ciudades francesas y los estatutos de las ciudades italianas, admiten a la propiedad horizontal y la reglamentan en una forma bastante completa; destacándose Milán, en donde se asegura que existía una verdadera división horizontal de los edificios, lo cual obedeció al encerramiento natural de esta es una ciudad que se encuentra entre mares y montañas o a los típicos recintos amurallados de aquellas épocas, los cuales determinaron la necesidad de expansión en la altura.

³ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXIII, pagina 538.



Recciatti, cita a la ciudad de Rennes:

“Que en Rennes la división horizontal tuvo su causa principal en un incendio de grandes proporciones que se produjo en 1720, de tal magnitud que el fuego destruyó más de 850 casas, por lo cual más de 8.000 personas necesitaron nuevas viviendas. Obligados a levantar sus inmuebles según un plano trazado por el urbanista Gabrid arquitecto real, en el espacio primitivo, disminuido por el ensanchamiento de las calles públicas y a fin de ahorrarse los gastos y tiempo, los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias, levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamentos.

Los resultados obtenidos fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió, especialmente respecto de los bienes pertenecientes a un solo dueño divididos por testamento o en particiones hereditarias”⁴

Todo este proceso culminó, con la recepción de la división horizontal en el Código Napoleón en el año 1804, en el artículo 644, se constituyó el primer antecedente normativo de la propiedad horizontal en el derecho moderno.

En Francia se han recopilado una serie de disposiciones referentes a esta institución como lo es la ley del 28 de junio de 1.938, la misma que trataba la propiedad de los departamentos.

El Artículo 644 del Código Napoleón dice: Cuando pertenezcan los distintos pisos de una casa a varios propietarios si los títulos de propiedad no determinasen el modo de efectuarse las reparaciones y construcciones las harán en la forma siguiente:

⁴ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXIII, página 540.



Las paredes maestras y el techo estarán a cargo de todos los propietarios, en porción al valor del departamento de cada propietario.

El propietario de cada piso hace la escalera que conduce a él; el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera que conduce al mismo y así sucesivamente los demás.

En la práctica en la legislación Francesa establece un reglamento interno que forma parte de la escritura traslativa de dominio del departamento, dicho reglamento prevé de manera minuciosa y detalladamente toda divergencia que se pueda presentar entre los diversos copropietarios, los mismo en caso de darse serán resueltos con ponderación, equidad y justicia.

A este artículo antes mencionado, que consagra a la propiedad horizontal, como era de saberse a una nueva institución trajo consigo un sin número de críticas entre positivas y negativas como las de Laurent, luego de exponer que la sociedad moderna se aleja de la comunidad, también señala que el hombre ambiciona y anhela un pedazo de tierra de la cual ser propietario, y hacer en este lo que a él le plazca, hasta cierto punto podríamos decir que el hombre busca ser individualista, y este autor termina expresando que la comunidad a la que esta institución hace referencia conlleva a una excepción cada vez más rara y por lo cual a este artículo se lo debe tratar como algo sin mucha importancia.

Mourlon y Marcade, ellos sostienen que lo expuesto por el artículo 644, es una hipótesis muy rara y que en la práctica solo se presenta muy excepcionalmente.

Maximiliano, se hace eco de los pensamientos de otros juristas, expresa que esta institución es una modalidad un poco interesante del derecho



dominical y apenas como una forma inmobiliaria de algunas pocas regiones y un peligroso nido de pleitos.

Otras de las desventajas de esta institución es que impone una convivencia obligada a los respectivos titulares, lo que hace que la fobia del ser humano a ser parte de una especie de señorío compartido sobre una cosa.

A pesar de todo lo expuesto, el artículo 644 del Código de Napoleón, sirvió de fuente para el artículo 396 del Código Español de 1807, el mismo que en tres incisos establece las condiciones y las formas de contribuir a las obras necesarias de carácter común, en caso de no existir pacto entre los condominios; teniendo en cuenta en el fondo de sus disposiciones muy similares al Código de Napoleón y al Código Italiano.

El Código Civil Alemán de 1900, en su capítulo de los Derechos Reales, en su artículo 1.014, también admite en los siguientes términos: el derecho de superficie no podrá ser restringido a una parte de la construcción, especialmente en un solo piso.

El mismo principio se mantuvo en la Ley del 15 de enero de 1919, hasta que se regula la "*Ley de la propiedad de la vivienda*" del 15 de Marzo de 1951, con el nombre de Wohnungseigentum (Propiedad separada sobre vivienda).

En el caso de las legislaciones Latinoamericanas, data de comienzos de siglo, siendo precisamente una de las primeras legislaciones en adoptar esta institución, es el régimen brasileño mediante el decreto del 25 de julio de 1928 y modificada mediante el decreto del 8 de febrero de 1943 y la Ley del 5 de junio de 1948 que deroga al anterior. En la práctica esta institución fue bastante satisfactoria según lo cual manifiesta el jurista



brasileño Philadelfo Azevedo, al dar una conferencia en el Colegio de Abogados en Brasil en el año 1946, en donde cita un ejemplo de un edificio construido bajo el régimen de esta ley, en Copacabana que tenía 680 departamentos e igual número de propietarios.

Pero la más grande contribución en esta institución fue la Ley Chilena número 6.071 del 11 de agosto de 1937, que dispone que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrá pertenecer a distintos propietarios. Según el Dr. Julio C. Torres, estudioso de esta institución, se destaca su formación la circunstancia de haber sido elaborada íntegramente por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile, bajo la dirección personal de su decano el Dr. Arturo Alessandri Rodríguez, cuya fama como civilista ha traspasado las fronteras de su país.

En Uruguay se reglamentó esta institución en la Ley número 10.750, del 25 de junio de 1946 denominada “División horizontal de la propiedad” o también conocida como Propiedad por pisos y departamentos.

Colombia se dicta una Ley para regular a la propiedad horizontal el 30 de diciembre de 1948.

En Bolivia, se dicta una Ley que trata de regular a la propiedad horizontal, el 30 de diciembre de 1949.

En Argentina, la instauración de la propiedad horizontal tuvo una evolución muy extensa pues durante 77 años hasta 1948, en su Código Civil tenía vigente un artículo referente a la propiedad horizontal actualmente derogado y sustituido por el artículo 2037 del nuevo Código Civil y Comercial.



Cuba, a través de un Decreto Presidencial el 28 de agosto de 1950, se da el primer intento de regulación de la propiedad horizontal, en cual hace un énfasis en la inscripción de los inmuebles correspondientes en el Registro de la propiedad.

Mientras en el Ecuador con el Código Civil de 1861 ya contemplaba a la propiedad horizontal en un artículo, ciertamente que por el Título “De las Servidumbres” se creería que está en el lugar equivocado pero no es así ya que nuestro Código Civil tiene sus raíces en el Código Civil Chileno el mismo que fue elaborado por Andrés Bello, el cual contemplo en un solo artículo lo más esencial de la propiedad horizontal, que se mantiene hasta la fecha en el artículo 895 de nuestro Código Civil.

En 1955, se presenta un proyecto de Ley de propiedad horizontal en el Congreso Nacional y el mismo que finalmente fue aprobado y puesto en vigencia el 15 de marzo de 1960, mediante un Decreto Ley Emergencia, el mismo que fue inspirado en la Ley Uruguaya de 1946.

Esta ley fue reformada en el año 2005 a través de un decreto ejecutivo. La Asamblea Nacional, reformó la Ley de propiedad horizontal tratando de adecuarla a la época presente la misma que se publicó en el Registro Oficial el 27 de septiembre del 2011.



1.2 Concepto

La propiedad horizontal ha sido estudiada por varios autores a través de la historia, por lo que tiene varias concepciones. Para un mejor entendimiento desglosamos sus componentes: el vocablo “propiedad”, según el diccionario significa “derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales”, y el vocablo “horizontal” consiste en “tiene todos sus puntos a la misma altura”.

Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Jurídico Elemental, manifiesta que Propiedad es “cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie” y Horizontal significa “denominación difundida para designar el derecho, común en parte y privado en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente”.

Casado Pallares, considera que en esta figura la propiedad separada es lo principal y lo accesorio es la comunidad, pues todo el valor directo y utilidad de una cosa depende de los pisos o de las habitaciones, esto es, de los espacios habitables y todo lo demás está respecto de ello, en relación tanto de medio a fin como de accesorio a principal. (122)

Batlle Vásquez se refiere que en la propiedad por pisos hay una comunidad de ciertos elementos; pero sobre la cosa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios que no es lo mismo. (65)



Reffino Pereyra manifiesta que la Propiedad Horizontal de los inmuebles edificados consiste simplemente en que el propietario de un piso o departamento, lo es exclusivamente de él, con independencia de los propietarios vecinos, y es condominio, a la vez, del terreno donde se asienta el edificio y demás bienes comunes. (18)

Planiol y Ripert piensan que la propiedad horizontal, consiste en una superposición de propiedades distintas y separadas, complicadas con la existencia de una copropiedad que se refiere a las partes afectadas al uso común de los diferentes pisos. (319)

Sánchez Roca la define como: jurídicamente, la propiedad horizontal es una comunidad voluntaria y permanente, integrada por los adquirentes titulares de cada uno de los pisos o apartamentos de un inmueble, sometidos en el ejercicio de sus derechos a normas legales o paccionadas. (61)

Manuel Albaladejo García plantea que una propiedad especial que, está constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.(132)

En la legislación Ecuatoriana, al revisar el Código Civil en su artículo 895, no hace mención de un concepto para esta institución más bien hace referencia a las formas de constitución de la propiedad horizontal y formas de regularla y solucionar algunos problemas que pueden presentarse; en



la Ley de propiedad horizontal en su artículo 1, se supone que al ser la ley específica de una institución en especial debería partir dando un concepto de la propiedad horizontal pero no ya que en su artículo 1 hace mención de las distintas formas de constituir a la propiedad horizontal, de los bienes que forman parte de la misma pero no hay un concepto como tal y finalmente el Reglamento a la Ley de propiedad horizontal, esta norma se encarga de regular aspectos específicos como es los derechos y obligaciones de los copropietarios pero no un concepto de la propiedad horizontal. Por lo que no existe en ninguno de sus cuerpos legales un concepto de la propiedad horizontal, por eso nos vemos en la necesidad de establecer un concepto por lo que partimos diciendo que, la propiedad horizontal es un derecho real que se ejerce sobre un bien inmueble propio, en el cual su titular tiene las facultades de uso, goce y disposición tanto material y jurídica contempladas en la normativa vigente, pero para que se propiedad horizontal como tal se tiene dar la respectiva división y organización de los bienes inmuebles es decir la separación de un edificio o un terreno, como lo establece las normas vigentes, por lo que la propiedad horizontal no se la debe considerar como un bien inmueble, sino más bien es un régimen especial que se encuentra regulado por la ley la cual establece como se debe dividir el bien inmueble, los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios.

1.3 Importancia

La propiedad horizontal ha evolucionado conjuntamente con las sociedades por lo que tiene varios rasgos importantes que han dejado



bien marcada a las sociedades como es el ámbito económico, social y legal.

El aspecto económico es muy fundamental ya que la propiedad horizontal nos da muchas ventajas como: la construcción de edificios, urbanizaciones, condominios, entre otros ayuda al mejor aprovechamiento del terreno; la mayoría de estas construcciones se realizan en gran escala que finalmente terminan siendo baratas para los futuros copropietarios o dueños; no solo la compra de los inmuebles resulta barata si no también el costo de los materiales de construcción ya que se compra en gran escala y resultan mucho más económicos; además también promueve el ingreso de capital del extranjero al país y esto al final resulta muy lucrativo para el Estado; y finalmente, el Estado se ahorra a través de los gobiernos autónomos descentralizados la construcción de vías, parques u otras áreas recreativas, ya que estas últimos tienen que ser dadas a los gobiernos autónomos descentralizados que al final es la sociedad la beneficiaria o en caso de no hacerlo tendrán que dar una compensación económica, esto será tratado más a fondo en los próximos capítulos y también tendrá beneficios a través de los respectivos permisos, esto es una gran ganancia para los GAD y a su vez para el presupuesto general del Estado.

En el aspecto social, la propiedad horizontal busca satisfacer una de las necesidades más primordiales del ser humano, que es poseer una casa propia. Al tener en cuenta que la sociedad crece a pasos agigantados es necesario tener una solución al problema habitacional por que la propiedad horizontal es una gran solución a este problema y además ayuda a los copropietarios a mantener una convivencia sana, en un



ambiente equilibrado ya que en su entorno se encuentra todo lo necesario para que los copropietarios puedan desarrollar su vida dentro de una comunidad al contar con diferentes áreas comunes para el esparcimiento de toda la familia o a su vez contar con lugares públicos cercanos, además la gran mayoría de los bienes inmuebles que son parte de la propiedad horizontal cuentan con seguridad privada que ayuda a que los copropietarios que puedan tener una seguridad tanto para ellos como para sus bienes. También la propiedad horizontal nos da una gran ventaja de estabilidad y orden social, al aumentar el número de propietarios de una vivienda en un determinado lugar y así de alguna manera terminar con el problema habitacional de los últimos tiempos.

Y finalmente en el aspecto legal, son muchos los problemas que se evitaría como es el reclamo de los alquileres ilegales es decir elevados, lo que son establecidos por los gobiernos autónomos descentralizados y los desalojos, obviamente la propiedad horizontal no eliminaría estos problemas pero si los reduciría en una gran escala; antes de la constitución de la propiedad horizontal es necesario que se establezcan un estatuto que cumpla con todo lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente es decir que se elaboren un proyecto en el cual se establecerán las limitaciones geográficas que es lo más importante dentro de la propiedad horizontal ya que en el cual se establecen sus límites y además de cuantos bienes inmuebles se constituirá, la propiedad horizontal entre otros aspectos que en los siguientes capítulos los trataremos con más profundidad, según los GAD, el estatuto tendrá que pasar por la aprobación de los gobiernos autónomos descentralizados del cantón en el cual se quiera constituir la propiedad horizontal pero esto es contrario a lo que se establece en el ordenamiento vigente ya que primeramente debe ser aprobado por los copropietarios o por la



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

constructora que quiere constituir la propiedad horizontal, después según la Ley y el Reglamento de la propiedad horizontal este estatuto tiene que pasar por la Notaria para ser aprobado y posteriormente por los gobiernos autónomos descentralizados, pero en caso de hacer como establece la ley se estaría haciendo una construcción ilegal es el gran conflicto que existe con esta institución en nuestro país no se sabe si hacer caso a la normativa vigente o a los gobiernos autónomos descentralizados esta duda la despareceremos en los siguientes capítulos. Por todo lo expuesto es necesario conocer de manera clara y precisa como se constituye la propiedad horizontal para evitar problemas futuros tanto en la construcción de los bienes como en la constitución de la propiedad horizontal, la aprobación de los estatutos entre otros.



Capítulo II

Copropiedad

2.1 Conceptos

Antes de dar un concepto de copropiedad es indispensable remontarnos a la historia de esta figura jurídica. La copropiedad o más conocida como condominio (communio), es termino proviene del Derecho Romano, que radica en una situación jurídica en la que dos o más personas, tienen en común una propiedad, y dicha propiedad puede ser voluntaria, que es el resultado del acuerdo de los copropietarios, como lo que sucedía como los bienes aportados a una sociedad o adquiridas en común; o incidental que constituye con independencia de la voluntad de los condominios, como es la herencia o legado, los mismos que corresponden a varios coherederos o legatarios.

Este concepto de condominio vario con el paso del tiempo, en la época antigua esta figura estaba constituida por dos instituciones: el derecho de acrecer (ius adcrendi), la cual significaba la extensión del derecho de cada copropietario sobre las cuotas y ius prohébendi que se refería a la facultad de cada copropietario poder imponer su veto absoluto y arbitrario



a cualquier iniciativa de los demás copropietarios sobre el bien en común⁵.

Mientras en el derecho clásico, cada comunero ejercitaba sus facultades y cada copropietario tenía absoluta libertad para disponer de su cuota ideal, pero para que dichos actos pudieran afectar directamente sobre el bien común, era necesario lograr el consentimiento de todos los copropietarios, como es el caso del usufructo, servidumbres entre otros.

La copropiedad ha sido estudiada por varios autores a través de la historia, por lo que tiene varias concepciones. Para un mejor entendimiento se entiende por copropiedad a la “Propiedad de una cosa compartida entre dos o más personas”.

Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Jurídico Elemental, manifiesta que copropiedad es “el dominio de una cosa tenida en común por varias personas”.

Enciclopedia Jurídica Omeba, manifiesta que “El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derecho sobre una porción indivisa”.

Rojina Villegas, “la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas”.

⁵ Sucujayo, Geovanny, Rury Balladares y Bernabé Mamani. Derecho Romano “Derechos Reales Sobre la Cosa Propia”. Internet.
<http://derechoromanosucujayo.blogspot.com/2016/07/copropiedad-o-condominio.html>. Acceso 03 de noviembre del 2017.



Enma Palacios C. “la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de la propiedad corresponde a varias personas sobre un bien que no está dividido”. (74)

Sánchez Román citado por Castan define que copropiedad es “el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa, no dividida materialmente”.⁶

Brañas Alfonso, manifiesta que “esta figura jurídica es también llamada condominio, y se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien”. (333)

Para el Dr. Homero Moscoso “la copropiedad o también llamada condominio es un sistema del ejercicio del dominio en el cual, el bien o un grupo de bienes que actúan en unidad, pertenecen a varias personas, es decir los dueños de los bienes son dos o más personas”

La copropiedad corresponde a una forma especial del derecho de propiedad, cuya característica, en la que radica su autonomía, es la multiplicidad o concurrencia de derechos. Por lo podemos concluir que la copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad, en donde varias personas ejercen la titularidad de un mismo bien o derecho, en proporciones alícuotas, cuya división física constituye una forma de disolución de la institución de la copropiedad.

⁶ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 343



La gran mayoría de los autores manifiestan que para que exista la copropiedad como tal es necesario que tenga los siguientes requisitos:

1. Pluralidad subjetiva- Se refiere a los sujetos, es decir los titulares del derecho de dominio, los mismo que tienen que ser dos o más; esta situación debe entenderse claramente para no confundirla con otras figuras jurídicas como es el caso de la sociedad conyugal o los bienes que pertenezcan a las compañías.

Teniendo en cuenta que en la copropiedad, los copropietarios pueden enajenar su cuota en cualquier momento, que estos consideren necesario.

- **Compañías-** Sus bienes pertenecen en propiedad individual a una persona jurídica, aunque dicha compañía este integrada por varios socios, en caso de que uno de los socios quiera vender no lo puede hacer ya que el único capacitado para ello es el representante legal de la compañía.
- **Sociedad conyugal-** Mientras se encuentre vigente, ni el marido ni la esposa pueden enajenar individualmente la cuota que tendrán en los bienes que pertenezcan a la sociedad conyugal, pero si existe el caso que un bien no entre dentro de esta sociedad son aquellos bienes



adquiridos antes que los conyugues hayan contraído matrimonio.

2. **Unidad objetiva-** En cuanto al objeto del dominio en la copropiedad tiene que ser único, la unidad de objeto no siempre implica que el bien sea siempre uno solo, puede estar integrado por un conjunto de bienes que son tomados en cuenta como una universalidad, de tal manera que puede darse el caso de que la copropiedad se ejerza sobre varios bienes.
3. **Equivalencia cuantitativa-** Es aquel derecho que es ejercido por todos sus titulares, el mismo que tiene que ser: tiene que ser exacto en cuanto a su **calidad**; por lo que todos los titulares forzosamente tienen que ser titulares de un derecho de la misma naturaleza; esto es fundamental ya que sobre un bien es factible que se ejerzan varios derechos por parte de varias personas, pero esos varios derechos son diferentes, por lo tanto al no existir una **identidad en cuanto a la calidad del derecho compartido, no existe copropiedad.**

Pero no es necesario que exista esta equivalencia en el aspecto **cuantitativo**, es decir que todos los copropietarios tengan la misma cuota, por lo que existirá copropiedad cuando las cuotas sean iguales o idénticas o en el caso que sean diferentes.

4. **Coetaneidad-** Es decir que todos los copropietarios tienen que ejercer su derecho al mismo tiempo, en forma simultánea. De



manera que un bien puede ser compartido dominicalmente por varias personas pero en **distintas épocas**.

2.2 Clases de Copropiedad

La copropiedad tiene dos clases que son la legal y la voluntaria se puede decir que son las más importantes:

- **Copropiedades reglamentadas o legales-**. Son aquellas de forma especial que han merecido una organización por parte del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.
- **Copropiedades temporales, permanentes y voluntarias-**. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

Pero existen otras que no son tan conocidas dentro de nuestro ordenamiento pero si en otros por lo que es necesario hacer una pequeña reseña de aquellas.



- **Copropiedades forzosas-**. Son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.
- **Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universales-**. Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de copropiedad hereditaria.
- **Copropiedad sobre un bien o bienes determinados-**. Recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.

2.3 Semejanzas y Diferencias entre la Copropiedad y la Propiedad Horizontal

Debemos manifestar que tanto la copropiedad como la propiedad horizontal, desde el punto de vista legal son iguales, ya que nuestro ordenamiento jurídico se refiere a las dos como una sola pero hay que tener en cuenta que no es así por lo que nos vemos en la necesidad de establecer semejanzas y diferencias entre estas dos instituciones.



Semejanzas

- La copropiedad y la propiedad horizontal, tiene varios titulares de un mismo derecho real al mismo tiempo. Por lo que en ambas figuras existe una pluralidad de titulares jurídicos reales que coexisten de forma simultánea.
- La propiedad horizontal y la copropiedad ambas instituciones son pro indivisión o división por cuotas, siendo estas la clave para la distribución del derecho que ejerce cada titular y de la proporción a la que están obligados los copropietarios a contribución sobre los gastos de conservación.

Diferencias

- La comunidad de bienes o copropiedad, se caracteriza por la idea de que varios sujetos tienen, de forma simultánea, un mismo derecho real sobre una cosa o pluralidad de cosas, mientras que la propiedad horizontal se caracteriza por la idea de que varios sujetos son titulares, de forma simultánea, de un derecho de propiedad, por un lado de los bienes privativos, que son aquellos susceptibles de aprovechamiento independiente y por otro, de los bienes comunes.
- Debe tenerse en cuenta, dentro del objeto de la copropiedad y de la propiedad horizontal, la cuota es, dentro del régimen de la comunidad de bienes, la porción ideal correspondiente a cada comunero que determina el uso, disfrute y disposición de la cosa común de cada uno, así como las cargas y la incidencia del voto de



cada comunero. Mientras tanto, la cuota en la propiedad horizontal es distinta, ya que esta, que debe encontrarse recogida en el título constitutivo, no se establece en función de la porción de derecho que cada sujeto tenga sobre la cosa ni determina el uso y disfrute del bien, sino que únicamente determina el valor del voto y la participación de cada propietario en el pago de las contribuciones comunes.

- La copropiedad es el titular del derecho tiene cuotas ideales o cuotas alícuotas sobre el bien objeto del derecho de propiedad, en tanto que en la propiedad horizontal una persona tiene en edificio su propiedad independientemente de los otros departamentos.



Capítulo III

Formas para la constitución de la propiedad horizontal

Para establecer el régimen de la propiedad horizontal es necesario que se presenten dos requisitos que son: requisitos materiales y requisitos formales.

3.1 Requisitos materiales

Los requisitos materiales tienen que ver con la estructura del bien, con las condiciones físicas que debe reunir ya sea la casa, el edificio, urbanizaciones, condominios, locales comerciales, bodegas, entre otros.

En nuestra actual Ley de propiedad horizontal, lo único que nos exige para establecer el régimen de dominio es lo establecido en su artículo N°1, este artículo se asimila más a la actualidad, mencionando las distintas formas de la constitución de la propiedad horizontal, con el fin de evitar ciertos inconvenientes, por lo cual establece los siguientes requisitos:

- 1) Solamente se puede establecer sobre bienes inmuebles edificados, esto es muy evidente ya que en la ley hace una enumeración de las distintas formas de constituir la propiedad horizontal, pero cabe recalcar que en ningún instante da apertura a los bienes muebles, ya que la propiedad horizontal desde su historia hasta la fecha se ha realizado sobre bienes



inmuebles caso contrario ya no se estaría hablando de la propiedad horizontal como tal.

- 2) El bien inmueble edificado o de las distintas formas de constituir la propiedad horizontal debe contar con dos o más unidades, en el caso de urbanizaciones o condominios debe estar asentados en suelos diferentes, esto estaba en la ley antes de la reforma del 2011, debió mantenerse para recalcar el suelo de los bienes inmuebles de una planta y para la constitución de la propiedad horizontal como tal tiene que contar al menos con dos bienes inmuebles.
- 3) Todos los bienes inmuebles que forman parte de la propiedad horizontal deben tener autonomía de acceso, es decir a los bienes se debe acceder directamente desde la vía pública, el acceso debe ser directo al espacio público que esté conectado al bien inmueble y viceversa; y además deber ser visible.
- 4) Los bienes que conforman parte de la propiedad horizontal pueden ser de distintos propietarios o de uno solo, en este último caso para ser vendidos posteriormente o para ser arrendados posteriormente. Según esta ley el título se considera como piso de las diferentes formas de constitución de la propiedad horizontal.



- 5) Al igual que los bienes inmuebles los terrenos siguen las mismas reglas es decir están constituidos por bienes que son parte de las edificaciones y otros exclusivos y se manejan de la misma manera que los bienes, los terrenos exclusivos van por cuenta de los dueños de los mismos y los otros serán en parte proporcional de cada dueño de los bienes.
- 6) Además a raíz de la reforma del año 2011 la ley hace una definición de cada planta de los bienes inmuebles:
- Subsuelo-. Son aquellas que se encuentran debajo de la planta baja y en caso de que exista más de una planta baja, en el subsuelo se le colocara un numero ordinal conforme se alejen de la planta baja.
 - Primer piso-. El que se encuentra encima de la planta baja.
 - Segundo piso-. Es aquel que se encuentra inmediatamente superior al primero; y así en adelante.
- 7) Finalmente la ley señala que los entre pisos forman parte de la planta en la que están adscriptos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Ante todo lo antes expuesto quedaría claro que la propiedad horizontal debe constituirse mediante lo que establece la Ley de propiedad



horizontal, pero en la práctica no es así ya son los gobierno autónomos descentralizados, los que a través de sus facultades encontradas en la Constitución de la república del 2008 en su artículo 264 en el cual le faculta a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o más conocidos como municipalidades a planificar el desarrollo cantonal y ejercer el control del uso y ocupación del suelo en el cantón. A demás los GAD, realizan lo antes manifestado a través de Ordenanzas las mismas que se encuentran facultadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado (COOTAD), en varios artículos se recalcan estas facultades: como lo establece el artículo 54, que hace mención a las funciones siendo una de ellas la más importante para la propiedad horizontal la del literal c), en la que establece el régimen de uso del suelo y urbanístico; este articulo además hace referencia a la lotización, fraccionamiento y al porcentaje de zonas verdes. Es claro que este artículo hace referencia a la propiedad horizontal no de manera directa como quisiéramos pero lo hace de manera indirecta, mencionando ciertos aspectos que conforman parte de esencial de la propiedad horizontal.

El Artículo 57, hace mención a las ordenanzas en ámbito territorial, las mismas que mediante este cuerpo normativo son facultades del consejo municipal⁷, el mismo que está integrado por los concejales y presidido por el Alcalde del cantón correspondiente; cabe recalcar que este cuerpo normativo da la apertura a al número 7 de la pirámide kelseniana de la legislación ecuatoriana manifestado en la Constitución actual.

⁷ **Consejo Municipal**-. Es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección ele los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.



Mientras el artículo 424, establece que toda urbanización y fraccionamiento del suelo tendrán que entregar al municipio un mínimo de 10% y un máximo de 20%, el mismo que es calculado del total del área útil del terreno urbanizado o fraccionado y dichos bienes otorgados al municipio serán de dominio y uso público y no podrán ser cambiados de categoría, pero no se consideraran como bienes a los bordes de las quebradas, áreas de protección, riberas de ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Está totalmente prohibido la exoneración de esta contribución en caso de que no sea a través de bienes será a través de una compensación económica esta dependerá del avalúo catastral.

El artículo antes mencionado ha generado muchas críticas una de ellas emitida por el Dr. Carlos Castro que manifiesta que a la raíz de que este artículo fuere reformado en el 2014, el ex concejal del ciudad de Cuenca manifiesta que hasta la fecha en este cantón se regulariza mediante la Ordenanza *“Aprobación de parcelaciones y urbanizaciones de predios que se encuentran dentro del sector urbano de Cuenca y sus cabeceras parroquiales”*, la misma que data de 1993, la misma que impone la participación municipal aquellos terrenos que sobrepasan a los 3.000 m², pero a raíz de la reforma del 2014, comenzaron a existir problemas con los tramites de aprobación de las urbanizaciones y fraccionamientos pero al no existir una ordenanza que esté de acuerdo con el artículo 424 del COOTAD, por lo que este tratadista manifiesta que hasta que no se dicte una nueva ordenanza seguirán existiendo los problemas y se deberá seguir aplicando la ordenanza de 1993; en la cual establece que los dueños de propiedades desde los 3.000m² en adelante sus dueños deberán ceder al municipio una parte que ira desde el 15% hasta el 35%, dependiendo el tamaño; mientras los terrenos menores a los 3.000m²



hará una cancelación menor al 15% del valor calculando en base al avalúo catastral o contribuir con un espacio en otro lugar.

Mientras que los que sean menores de 3.000 m² tendrán que hacer una cancelación que no será menor al 15% del valor calculado en base al avalúo catastral o en su defecto contribuir con un espacio en otro lugar.⁸

Es clara la contradicción de la ordenanza vigente en Cuenca y el COOTAD ya que el porcentaje del primer cuerpo normativo hace una escala del 15% al 35%, mientras el segundo cuerpo hace una escala de 10% al 20%, lo cual es una ventaja para el sector de la construcción y para los posibles compradores en el ámbito de la propiedad horizontal lo que han sido varios años desde el 2014 hasta el año 2017 actualmente la nueva ordenanza que remplazaría a la 1993, pero hasta la ahora se ha quedado en segundo debate, por eso es necesario e indispensable que se dicte una ordenanza para el cantón Cuenca que se ajuste a la normativa vigente y a la realidad actual.

El artículo 470, habla acerca del fraccionamiento y de la restauración urbana, en cuanto al el fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno en dos a 10 lotes, teniendo en cuenta que tenga un acceso a una vía pública o que la misma este en proyecto; mientras hace referencia a que una urbanización está dividida en más de diez lotes; y obviamente nos remite a los cuerpos normativos propios de la propiedad horizontal, con este artículo se afirma más la institución de la propiedad horizontal ya que en esta ocasión la menciona de manera directa y

⁸ CSM. "Municipio de Cuenca recibirá parte de predios lotizados". Editorial El Mercurio. (7 abril 2015). Internet. <http://www.elmercurio.com.ec/474400-parte-de-predios-lotizados-sera-para-el-municipio/>. Acceso: 1 noviembre 2017.



además habla de la división de los lotes para que considere como propiedad horizontal.

Mientras el artículo 560, hace mención a la prohibición hacia los notarios, los cuales no podrán otorgar las escrituras de venta de bienes inmuebles y según este artículo nos debemos remitir a la sección que trata este artículo y es "*Sección Decimo Primera: Impuesto a las utilidades en la transferencia, de predios urbanos y Plusvalía de los mismos*", es claro que todos los predios deben ser pagados y de igual manera la propiedad horizontal pero al hacer una institución especial obviamente debe tener un trato especial pero aquí no hace mención de tal institución. Este artículo lo mencionamos por una gran importancia ya que en el mismo ni en ningún otro artículo hace mención que todos los trámites deben ser aprobados por los GAD, en el caso de la propiedad horizontal, únicamente hace mención del pago de los impuestos pero nada de los trámites, es por eso que hay una contradicción de normas ya que si observamos el artículo 425 de la Constitución⁹ actual manifiesta la bien conocida PIRAMIDE KELSENIANA en la cual las leyes orgánicas y leyes ordinarias se encuentran en tercer y cuarto lugar de respectivamente; en el caso de las leyes orgánicas en nuestro tema el COOTAD, como ya lo analizamos da apertura a las Ordenanzas las mismas que se encuentran en el puesto séptimo de esta pirámide; mientras las leyes ordinarias en las que se encuentra el Código Civil en su artículo 895 en ningún momento hace referencia a que los trámites deben ser aprobados por los GAD, lo único que hace mención son los pasos a seguir en caso de que se quiere

⁹ **Artículo 425-.** El orden jerárquico de aplicación de las normas será la siguiente: La Constitución: Los tratados internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.



constituir la propiedad horizontal más bien en sus 6 numerales hace referencia a las características que deben tener los bienes inmuebles y a la solución de uno que otro problema en el caso que se presenten.

A demás la Ley de propiedad horizontal, como debe de ser hace mención a este problema; en su artículo 10, hace mención a que una vez terminada la construcción del condominio inmobiliario , urbanización u otra construcción en la que se constituya la propiedad horizontal se protocolizará, luego del registro catastral emitido por el municipio del cantón en el que se encuentre el bien inmueble, pero es clara la ley que se debe protocolizar en las notarías respectivas, junto con el plano general el cual debe establecer con claridad los terrenos de los espacios construidos condominiales y terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Mientras que para se inscriba en el Registro de la propiedad se necesita una copia de lo protocolizado por la notaria respectiva y una copia del plano, los mismos que quedaran guardados en el archivo del Registrador y en el Registro catastral. Sin embargo esto no se lleva a cabo porque es el municipio el que hacer todo, verifica los planos, da paso a todos los trámites y quedando a cargo de las notarías una simple revisión por decirlo menos; nos queda claro la gran contradicción de normas que una norma inferior que es la ordenanza este por encima de una especial y que además es la base de la propiedad horizontal, y si por acaso se hacer tal cual que en la norma el municipio simplemente no reconoce al bien inmueble como propiedad horizontal legitima más bien la tachan como ilegítimas y comienzan los procesos administrativos; es por esto que se debe dictar una nueva ordenanza para cantón Cuenca, la misma que debe adecue a las normas jurídicas superiores y así evitar estas contradicciones.



Este mismo artículo nos hace mención de todo lo que debe tener el plano:

- a. Ubicación y linderos del bien inmueble.
- b. Ubicación y número que el corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva.
- c. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación en el caso que las hubiere, desagües, y los demás bienes comunes.

El artículo 12 que fue reformado en su inciso tercero al final manifiesta que los reglamentos internos, que sin perjuicio a la obtención de la autorización que para estos efectos entregan las respectivas municipalidades del Ecuador; por lo cual el artículo anterior nos habla de la protocolización que se entiende que es realizado por el notario a través de las notarías; pero el artículo 12 al manifestar que sin perjuicio no da una posibilidad de aparte de los demás requisitos necesita la aprobación de la municipalidad; en la práctica tiene un efecto de carácter obligatorio ya que el reglamento interno primero tiene que pasar por el municipio y posteriormente por las notarías.

Finalmente el artículo 19, manifiesta que las municipalidades son las que determinarán los requisitos para aprobar los planos, a que normas deben sujetarse las edificaciones y otras formas de constitución de la propiedad horizontal. Mientras los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre construcción o traspaso, de la propiedad de un piso o departamento, tampoco lo podrán hacer los registradores de la propiedad si no tiene la copia autentica de la declaración municipal y del reglamento de copropiedad. Este artículo más bien crea una contradicción con el artículo 10 antes mencionados ya que en el artículo 10, habla de la



protocolización que hacen los notarios mientras el artículo 12, da carta abierta a las municipalidades es decir ya que además de los otros requisitos se necesita, las autorizaciones emitidas por los municipios. Por lo que hemos manifestado los que debe protocolizar son los notarios pero aquí esa facultad se les remite a las municipalidades, y los notarios quedan como simple verificadores, lo cual genera una gran interrogante si el artículo 10, valen o los artículos 12 y 19, prevalece sobre los otros por lo cual es necesario una aclaración el artículo 10, principalmente para saber si los notarios son los que deben protocolizar el reglamento interno o simplemente ser verificador del cumplimiento de todos los requisitos.

En conclusión hay una gran contradicción ya que las ordenanzas que expiden los GAD, son contradictorias un ejemplo de ello es el COOTAD, como ya lo mencionamos y las demás normas del ordenamiento vigente, por lo que es necesario que se revoque la ordenanza actual del cantón Cuenca y que se expida otra más acorde con la actualidad y el ordenamiento vigente y que a su vez se aclaren los artículos 10, 12 y 19 de la Ley de propiedad horizontal para que todo tenga una claridad tanto para la municipalidad, las notarías, los registradores de la propiedad, colegio de arquitectos, colegio de ingenieros, colegio de abogados y finalmente pero no menos importante las personas particulares y las grandes constructoras a través de las personas jurídicas.

3.2 Requisitos formales

Dentro de los requisitos formales para establecer la propiedad horizontal, es el reglamento interno, el cual se van a determinar todas las normas que van a regir dentro del complejo habitacional; se determinara las áreas



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

de propiedad privada, así como las áreas comunes: tanto generales y especiales; y también la alícuota correspondiente a cada una de las unidades que formen parte de la propiedad privada pertenecientes al complejo habitacional.

De conformidad con la Ley de propiedad horizontal y el Reglamento a la ley debe ser aprobado por todos los dueños de los diferentes bienes inmuebles que conforman parte de la propiedad horizontal, pero en la práctica esto no se realiza ya que son las constructoras, ingenieros civiles o arquitectos lo que realizan este reglamento, ya que este junto con los planos de la propiedad horizontal son presentados en el municipio para que se pasó a todos los trámites necesarios y posteriormente con la aprobación del municipio son protocolizados en las notarías y posteriormente en el registro de la propiedad, y para con las autorizaciones respectiva poder construir el bien inmueble de manera legal.

El reglamento de la propiedad horizontal debe regular los siguientes aspectos:

1) Descripción general del edificio.

Este punto hace referencia a la ubicación del complejo habitacional, es decir cuáles son sus límites geográficos por ejemplo:

El bien inmueble a declararse bajo el régimen de la propiedad horizontal se encuentra ubicado en el lote # 2 de la lotización del terreno de propiedad de la Sra. María Dolores Brito, sector calera de la parroquia Baños del cantón Cuenca, de la provincia del Azuay, lindante al Norte con el lote #4 y calle el retorno, por el Sur con la calle Juego de la Pallaca, por el este con el lote #3 y por el Oeste con la calle de retorno. El lote tiene una cabida de 216.52 metros cuadrados y con la clave catastral # 09-05-012-190-000.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

La forma de adquisición del bien por ejemplo:

Este bien inmueble fue adquirido por la **Sra. María Claudina Guaraca Mejía**, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Quinta del cantón Cuenca, el catorce de diciembre del dos mil dieciséis y debidamente inscrito en el registro de la propiedad del cantón Cuenca el diecinueve de diciembre del dos mil dieciséis con el # 15713.

Nombre de la propiedad horizontal por ejemplo:

El condominio se llamara "La Calera" y está conformado por **2** unidades de vivienda.

2) Determinación de las unidades de propiedades privadas y comunes.

Según el Reglamento de la Ley de propiedad horizontal, al tratar el tema de los bienes comunes va desde el artículo 5 hasta el artículo 12, por lo cual analizaremos todos los artículos referentes a este tema.

Bienes comunes



Los bienes comunes-. Serán de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del bien inmueble, los mismos que son los necesarios para su existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda, centro comercial o cualquier bien inmueble que hayan sido declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, lo cual permite a cada uno de sus copropietarios el uso y el goce de su piso, departamento o local comercial e igualmente el terreno sobre el cual ha sido construido el inmueble de la propiedad horizontal las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, las vías de acceso y espacios comunales y en general todo aquello que conste como tales en la declaratoria de propiedad horizontal.

Los derechos inseparables-. Los copropietarios tienen el derecho de uso y goce sobre todos los bienes comunes pero en proporción a la propiedad y los mismos estarán incluidos en la respectiva cuota o alícuota.

Derechos del usuario-. Los arrendatarios, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirán al propietario en los derechos de uso de los bienes comunes y también lo sustituirán en las obligaciones referentes a la propiedad horizontal. Todos los bienes comunes que son parte de la propiedad horizontal no podrán ser apropiados ni individualmente, ni exclusivamente y sobre dichos bienes cada propietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente y la cuota de participación quedara establecida en la alícuota individual de cada propietario.



Bienes comunes generales e individuales-. En el caso de que existan más de un bloque o torre en el caso de los condominios para el pago de la expensas los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales; los primeros son todos aquellos que sirven para todos los propietarios y pueden usar y gozar de los bienes; mientras los segundos son todos aquellos cuyo uso y cuyo goce está limitado a los propietarios de cada torre por ejemplo los ascensores de la torre, las escaleras, las instalaciones de servicios públicos que son compartidos entre los propietarios o usuarios de la torre o bloque y los mismos serán declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

Porcentaje de los bienes comunes-. El porcentaje de los bienes comunes, en caso que la propiedad horizontal tenga más de una torre o bloque, ya sea para la vivienda o el comercio; es en las escrituras públicas en donde se haya declarado el régimen de propiedad horizontal, quedaran establecidas las alícuotas individuales para cada torre o bloque ya sea para la vivienda o comercio y dando por ello un carácter definitivo, irrevocable e invariable. Sin embargo la Asamblea General podrá acordar con cada propietario o usuario las cuotas con las que tenga que contribuir para la conservación de los bienes comunes.

La reparación de los bienes comunes-. La Asamblea de copropietarios son quienes aprobarán la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta de la persona que se encarga de la administración del bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal o en caso de



reparaciones urgentes y necesarias que puedan afectar, arruinar al bien inmueble ya sea en la seguridad, salubridad, la persona encargada de la administración del bien podrá proceder a su inmediata reparación sin autorización de la Asamblea de General de Copropietarios, con la condición de manifestar los hechos en la próxima Asamblea.

Modificaciones de los bienes comunes-En el caso de las modificaciones de los bienes comunes, le corresponde a la asamblea general de copropietarios autorizar ya sea la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, pero con previo estudio del Director General o de la persona encargada de la Administración, según sea el caso.

Prohibiciones para los copropietarios y usuarios- Las prohibiciones son tanto para los propietarios, usuarios, arrendatarios, y para todas aquellas personas que ejerzan los derechos de uso sobre los bienes comunes serán las siguientes:

- a. Dañar, modificar o alterar el bien común ni aunque se manifieste que era para mejorar el bien.
- b. Usar de manera abusiva el bien, es decir utilizarlo de una manera distinta a su naturaleza o impidiendo el uso y goce de los demás copropietarios.



- c. No pagar las expensas ya sea la ordinarias o extraordinarias, legalmente fijadas para la conservación de los bienes comunes.
- d. Colocar objetos que puedan alterar la fachada de la propiedad horizontal como por ejemplo; ropa, alfombras u objetos similares.
- e. Obstaculizar las áreas comunes que sirvan de tránsito o acceso a cada bien inmueble.
- f. Instalar máquinas o maquinaria que ocasione ruidos, vibraciones que puedan afectar o distorsionar las ondas radiales y de la televisión o afecten el flujo de la corriente eléctrica.
- g. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o que se encuentre prohibidos.
- h. Pintar o colocar, carteles anuncios entre otros similares en la fachada del bien inmueble declarado en propiedad horizontal.
- i. Oponerse a la entrada de los departamentos, viviendas o locales comerciales; a la persona que ejerza la administración o su vez obreros, técnicos que estén encargados del control del funcionamiento o reparación de daños existentes en los bienes comunes.



- j. No se podrán efectuar descuentos, reducciones de ninguna naturaleza a las expensas o aportes comunales. En caso de reclamos estos deberán ser presentados por escrito y cuando hayan sido pagados podrán hacerse la respectiva liquidación.
- k. En el caso de que se dé la venta, arriendo ya sea del departamento o local no podrá darse sin previa comunicación por escrito a la administración del edificio o condominio.
- l. La administración será responsable ante la asamblea general de copropietarios o ante el órgano de administración competente del edificio o condominio.
- m. En el caso de los corredores, escaleras, terrazas u otros lugares comunales del condominio o edificio, como sitios de almacenamiento, reunión u otros similares salvo el caso que exista autorización previa y expresa por parte de la administración.

Además de las prohibiciones mencionadas, la asamblea de copropietarios podrá establecer las que considere necesarias en el reglamento interno del edificio o condominio.

Bienes de Propiedad Privada o Exclusiva



Bienes exclusivos.- Serán considerados como bienes exclusivos también la casa o departamentos de vivienda o los locales comerciales que pertenezcan a los copropietarios; y de igual manera los bienes accesorios como puertas interiores, servicios sanitarios, armarios entre otros bienes que no hayan sido declarados como comunes.

Derechos de los bienes exclusivos.- Los titulares del dominio podrán disponer como ellos quieran de los bienes de uso exclusivo como lo son los departamentos o locales comerciales, siempre que lo hagan según lo establecido por la Ley de propiedad horizontal y su Reglamento general y el Reglamento interno.

Tributos de los bienes exclusivos.- Los impuestos, tasas y demás contribuciones que puedan afectar a los bienes exclusivos estarán bajo el cargo de sus titulares.

Modificaciones de los bienes exclusivos.- Para realizar las modificaciones es necesario:

- a) No debe comprometer la estructura, la seguridad, solides, salubridad del bien inmueble, salvo las modificaciones que no alteren lo antes mencionado y que cuente con la autorización de los copropietarios asistentes a la asamblea de copropietarios.



- b) El copropietario debe obtener todos los permisos necesarios para dichas modificaciones por parte de la municipalidad en caso de ser necesario.

Obligaciones de los propietarios y usuarios respecto a los bienes exclusivos- Serán obligaciones de los propietarios y los usuarios:

- a. Tienen que efectuar todas las reparaciones y mejoras necesarias para la conservación del bien; y serán responsables de los daños que por su culpa puedan efectuarse ya sea en los bienes comunes o bienes exclusivos.
- b. Permitir el ingreso al bien exclusivo (Vivienda, departamento, local comercial, entre otros), de las personas sean encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o exclusivos.
- c. Mantener el bien inmueble en las mejores condiciones siendo estas de limpieza, higiene, conservación y seguridad.

A demás de estas obligaciones, la asamblea general de copropietarios podrá complementar estas u otras que ayuden a la convivencia dentro del bien inmueble declarado bajo el régimen de la propiedad horizontal.



Prohibiciones para los propietarios, usuarios o a cualquier título-.

Está prohibido a los propietarios y usuarios lo siguiente:

- a. Realizar obras en los bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de propiedad horizontal, en el Reglamento general y en el Reglamento interno.
- b. Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales o hacer construcciones de cualquier índole, que contravengan lo establecido en la Ley de propiedad horizontal, en el Reglamento general y en el Reglamento interno.
- c. Destinar, el piso, departamento o local comercial a otro objeto distinto al que está previsto en el Reglamento interno, o siendo autorizado por el órgano interno competente.
- d. Instalar máquinas o maquinaria que cause ruido, vibraciones o distorsionen las ondas radiales y de televisión o afecten el flujo de la corriente eléctrica.
- e. Almacenar sustancias: explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o que su tenencia se encuentre prohibida.
- f. En el caso de que se dé la venta, arriendo ya sea del departamento o local no podrá darse sin previa



comunicación por escrito a la administración del edificio o condominio.

- g. Realizar actos contrarios a la Ley de propiedad horizontal, al Reglamento general y al Reglamento interno y a las disposiciones de la asamblea de copropietarios.

3) Alícuota

La alícuota le corresponde a cada una de las viviendas, departamentos o locales comerciales que conforman parte de la propiedad horizontal, lo cual significa el porcentaje de aportación cada uno de los propietarios o usuarios dueños las unidades de propiedad privada.

La alícuota sirve para determinar dos cosas; la primera es el nivel de participación y decisión por parte de cada propietario y segundo el monto de contribución para cubrir los gastos comunes tanto de administración, mantenimiento.



Para determinar la alícuota se tomara en cuenta el total de área de las unidades de propiedad privada o exclusiva, sin considerar las áreas comunes; para el establecimiento matemático del porcentaje que le corresponde a cada unidad de propiedad privada elaboramos un cuadro de áreas y alícuotas para entenderlo de mejor manera:

Unidad	Área	Alícuota
A	120 metros cuadrados	$120 / 1000 = 0.12$ (12%)
B	180 metros cuadrados	$180 / 1000 = 0.18$ (18%)
C	130 metros cuadrados	$130 / 1000 = 0.13$ (13%)
D	170 metros cuadrados	$170 / 1000 = 0.17$ (17%)
E	140 metros cuadrados	$140 / 1000 = 0.14$ (14%)
F	160 metros cuadrados	$160 / 1000 = 0.16$ (16%)
G	100 metros cuadrados	$100 / 1000 = 0.10$ (10%)
Total	1.000 metros cuadrados	100 (100%)

Como medio de comprobación, para determinar si los valores obtenidos son los correctos, se tendría que sumar todos los porcentajes de la columna de **alícuotas**, y el resultado será **1**.

Por lo tanto este porcentaje seria el aporte proporcional de cada propietario o usuario en cuanto a los gatos de administración, mantenimiento, reparación y otros gastos considerados comunes.



Ejemplo:

Se necesita hacer una reparación cuyo valor es de \$1.000 dólares de Norte América, por lo cual cada propietario o usuario deberá dar una cuota de:

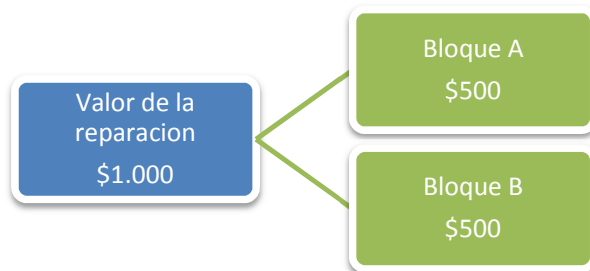
Unidad	Valor de reparación	Monto a pagar
A	1.000×0.12	120
B	1.000×0.18	180
C	1.000×0.13	130
D	1.000×0.17	170
E	1.000×0.14	140
F	1.000×0.16	160
G	1.000×0.10	100
Total	Valor de la reparación por el porcentaje de cada unidad	1.000

Con un total de \$1.000 dólares de Norte América.

En cuanto el caso que existan más de un bloque; cada bloque será considerado como uno solo, es decir en cada bloque se concederá un 100% y en caso de reparaciones del bloque será este el que los repare y en caso de reparaciones generales de los bienes comunes que afecten a



todos los bloques, se dividirá para el bloque y este a su vez para todos los propietarios u usuarios pertenecientes al bloque.



Bloque A	Valor de la Reparación	Monto a Pagar
A	500×0.12	60
B	500×0.18	90
C	500×0.13	65
D	500×0.17	85
E	500×0.14	70
F	500×0.16	80
G	500×0.10	50
Total	Valor de la reparación por el porcentaje de cada unidad	500

Y de igual manera se repetirá con el bloque b en caso de ser mas de dos bloque se hará de la misma manera siempre buscando la igualdad y equidad.



4) Sanciones

Los actos se consideren prohibidos ya sea por la Ley de propiedad horizontal, el Reglamento general y el Reglamento interno tendrá que pagar las reparaciones e indemnizaciones correspondientes a sus actos.

En caso de mora ya sea por las expensas ordinarias o extraordinarias o a su vez ambas, serán los copropietarios en la asamblea general los que acordaran mediante la administración el cobro de los interés respectivos acerca de la mora los mismos que deberán ser calculados en base al interés vigente por parte del Banco Central del Ecuador, es decir se observara la fecha exacta de la mora y se calculara con el interés que estuvo vigente en esa fecha; además los gastos judiciales en caso de haberlos por haber incumplido al pago dentro del plazo establecido que es de 30 días estos gastos deberán ser pagados por el o los propietarios o usuarios que incumplieron el pago. La persona que ejerza la administración, en conformidad con la Ley de propiedad horizontal, el Reglamento general y el Reglamento interno será el representante legal de todo el complejo de vivienda declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

En caso de reincidencia, la persona encargada de la administración podrá tomar las medidas legales que consideré necesarias y oportunas.

En caso de los arrendatarios, comodatarios y demás personas que ejerzan el derecho de uso e incumplan el respectivo contrato en la parte de las obligaciones se solicitará que se le establezcan las respectivas sanciones entre una de ellas dar por terminado el contrato y proceder a la recuperación del bien inmueble de manera inmediata.



5) Organismos de administración.

Los organismos de administración según la mayoría de los doctrinarios deben ser tres:

- **Asamblea de copropietarios o Junta general** → Es organismo legislativo con la capacidad de expedir normas.
- **El Directorio** → Es un organismo mixto con la capacidad de regular normas y ejecutar reglamentos.
- **El Administrador o Gerente** → Es un organismo ejecutivo.

I. Asamblea de copropietarios

Es el máximo organismo de administración dentro de un complejo habitacional bajo el régimen de propiedad horizontal, el mismo que está integrado por todos los propietarios del complejo de vivienda; los mismos que tienen poder decisivo en relación a la alícuota asignada a su respectivo bien inmueble.

Sus funciones se centran principalmente en el aspecto normativo y cumple dichas funciones de manera paralela con el Directorio.



El Reglamento a la Ley de propiedad horizontal manifiesta que es la asamblea general de copropietarios y todo lo que la compone; sus funciones se encuentran desde el artículo 33 hasta el artículo 45, lo que analizaremos a continuación:

Asamblea de Copropietarios-. El Reglamento general no hace mención de un concepto más bien nos manifiesta de que está compuesto esta asamblea; la asamblea de copropietarios está compuesta por todos los propietarios del complejo de vivienda o de sus representantes que deben estar reunidos en quórum y de los demás requisitos exigidos por la Ley de propiedad horizontal y el Reglamento general.

Además el administrador será el representante legal, judicial o extrajudicial en los siguientes casos:

- a) Se basa en el artículo 32, literal a), manifiesta que en el caso de los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal pero los que sean exclusivos para la vivienda será la asamblea de copropietarios y el administrador serán los encargados de ejercer el control.
- b) El presidente o el administrador, ya sea de forma conjunta o individual podrán actuar especialmente en el cobro de las cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebrar actos y contratos y todo lo determinado por la Ley de propiedad horizontal, el Reglamento general y el Reglamento interno. Al final hace mención al artículo 50 del derogado Código de Procedimiento Civil, por esto debe ser



reformado lo más pronto posible de conformidad al Código Orgánico General de Procesos.

Votación-. Cada copropietario tendrá derecho al voto en la asamblea general, pero en conformidad a la alícuota de su bien inmueble.

Dirección de la asamblea-. La asamblea integrada por:

- **Presidente-.** La asamblea será dirigida o precedida por el presidente, el mismo que será designado por la asamblea general; para ser elegido como presidente el único requisito es ser copropietario del conjunto de vivienda; el presidente será elegido por la asamblea general por un periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente; en caso de ausencia temporal su lugar lo ocupará otro copropietario designado para ello.
- El administrador actuará como secretario y director general de la asamblea de copropietarios y en caso que faltare se nombrará un secretario ad-hoc.

Secciones-. La asamblea de copropietarios tendrá secciones ordinarias y extraordinarias.

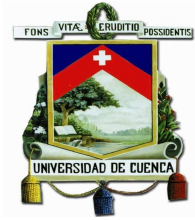
- a. Secciones ordinarias-.** Se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año.



b. Secciones extraordinarias- Se realizarán cuando fueran convocadas por asuntos específicos y se resolverán solo dichos asuntos que se encuentran en la convocatoria.

Convocatoria- Para las secciones ordinarias o extraordinarias, serán elaboradas:

- Por el presidente o el administrador por iniciativa propia o por petición de uno de los miembros del directorio; o por los copropietarios que representen al menos el 30% del total de los votos de los copropietarios del conjunto de vivienda.
- Los copropietarios podrán auto convocarse con al menos el 40% de respaldo de votos de los propietarios del conjunto de vivienda, siguiendo el proceso; se convocara por escrito con ocho días por lo menos de anticipación a la fecha de la reunión en la misma constara: el lugar, la fecha, la hora y el asunto o asuntos a tratarse en la sección.
 - En caso que no hubiera quórum, en la hora señalada, en primera convocatoria, esta se extenderá para una segunda convocatoria, pudiendo la misma realizarse no antes de 70 minutos después de la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de los copropietarios asistentes; no se



podrá en la segunda convocatoria alterarse el orden del día.

Quórum- Se maneja de la siguiente manera:

- Para las reuniones de la asamblea general, en primera convocatoria deberá estar integrada por el 50% de los copropietarios con derecho a voto.
- En la segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con todos los copropietarios con derecho al voto que se encuentren presentes.
- En el caso de reformar el reglamento interno o cambiarlo de manera total deberán estar presentes todos los copropietarios con derecho a votar que establezca la ley de propiedad horizontal; solo en este caso no importará si es primera o segunda convocatoria.
- El secretario de la asamblea general, llevará un registro con las firmas de todos los asistentes.
- Para poder ejercer el derecho al voto, cada uno de los copropietarios tiene que justificar o demostrar que se encuentra al



día con el paso de las expensas tanto las ordinarias y extraordinarias; multas; interés de mora y los demás pagos; al momento de efectuar estos pagos la administración le otorgara un certificado que le servirá al copropietario para justificar los pagos.

Asamblea universal.- Esta Asamblea podrá reunirse en cualquier momento, con la única condición que asistan todos los copropietarios solo así se podría llamar asamblea universal.

Representación de los copropietarios.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea por si mismos o por medio de un representante. Esta representación debe otorgarse mediante un poder notarial, o a su vez por una carta cursada al presidente o administrador y deberá adjuntarse al acta de la respectiva sección.

Derecho de asistencia.- Son los copropietarios que conforman el conjunto de vivienda quienes tienen derecho a concurrir a la asamblea y no su arrendatario, usuario o comodatario, salvo que asistan en representación.

Votación.- Las decisiones de la asamblea serán tomadas por la mayoría de votos, los mismo deben representar a más de la mitad de votos de los asistentes con derecho a voto que concurran a la asamblea.

Aprobación de actas.- Las actas de la asamblea serán aprobadas en la misma sección y llevaran las firmas del presidente y secretario. Además será el administrador que bajo su responsabilidad llevara el libro de actas originales.



Resoluciones- Todas las resoluciones de la asamblea serán obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios, comodatarios y en general para todas aquellas personas que ejerzan los derechos de uso del bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Deberes y atribuciones- Serán deberes y atribuciones de la asamblea general las siguientes:

- a) Elegir y cambiar de su cargo al administrador y al presidente de la asamblea de copropietarios según sea el caso. El director general como lo manifiesta el artículo 32 literal b) del Reglamento general, en caso múltiples bloques, condominios o locales comerciales, la administración y control estará bajo el cargo de la asamblea de copropietarios, del director general y del administrador.
- b) Elegir o cambiar de sus cargos al haber múltiples bloques o conjunto de conformidad al artículo 32 literal b) del Reglamento general, a los miembros que conforman parte del directorio general.
- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples.
- c) Reconocer y resolver informes, cuentas, balances y presupuestos que le presente el director general y la persona que ejerce la administración del complejo habitacional.
- d) Señalar de conformidad al Reglamento general, las cuotas de contribución de cada uno de los propietarios para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes tanto individuales como generales y los seguros obligatorios.



- e) Revocar o reformar las decisiones del director general y de la persona que ejerza la administración del complejo habitacional, que sean contrarias a la Ley de propiedad horizontal, el Reglamento general y el Reglamento interno.
- f) Expedir, reformar y protocolizar el reglamento interno del bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, que seta previsto en la Ley de propiedad horizontal y en el Reglamento general y deberá ser interpretado con fuerza obligatoria.
- g) Ordenar, en el caso que consideré necesario la fiscalización de las cuentas y la caja de la administración.
- h) Podrá exigir a la persona que ejerce la administración del bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, cuando consideré necesario y conveniente una garantía para que responda de manera fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en la cual se ha de rendirse dicha garantía y el valor de la misma.
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes para una armónica relación de los copropietarios.



- j) Autorizar al presidente o al administrador para la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de propiedad horizontal y el Reglamento general.
- k) Solucionar cualquier asunto referente a la administración del bien inmueble y a los asuntos que planteen el presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

II. El Directorio

Es un organismo que debe existir en los conjuntos de viviendas, de gran magnitud, en los cuales resulta complicado reunir a la asamblea general, es por esto que cuando existe, debe tener amplias facultades, de tal manera que la asamblea general solo la integre y una vez que esto ha ocurrido, sea el directorio aquel que tome las decisiones pero teniendo en cuenta que tanto la asamblea como el directorio no pueden dictar normas rígidas.

El reglamento general al tratar el tema del directorio se refiere a este tema desde el artículo 46 hasta el artículo 56 los mismos que analizaremos a continuación:

Directorio General.- El directorio general se constituirá en conformidad a lo establecido en el artículo 32, literal b) del reglamento general, en el cual manifiesta que al haber múltiples bloques o conjuntos sean estos de vivienda o locales comerciales o exclusivamente para el comercio cuya administración y control estarán a cargo la asamblea de copropietarios, el directorio general, el presidente y el administrador.



Los miembros del directorio general duraran un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En el caso de varios bloques o conjuntos, la asamblea de copropietarios deberá elegir un representante para cada una de las torres o bloques, los cuales conformaran parte del directorio general del bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y estos miembros serán elegidos tomando en cuenta incluso a las minorías. Para asegurar una representación justa de los diversos sectores y las minorías en los complejos habitacionales conformados por varias torres o bloques ya sea de vivienda o locales comerciales el directorio general deberá tener como uno de su miembros a un copropietario sea elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

Dirección y secretaria-. El directorio general está integrado por:

- El presidente será elegido por la asamblea y a falta de uno será uno de los miembros de dicho directorio, en caso de que la ausencia sea definitiva será la asamblea de copropietarios quien designe un remplazo y será el presidente quien estará al frente del directorio general.
- El secretario del directorio general será el secretario de la asamblea de copropietarios el mismo que tendrá voz pero no tendrá voto.



Renuncia.- Sera el directorio general el que deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias que sean solicitadas por parte de los miembros siempre que las mismas no afecten o alteren el funcionamiento; o dichas formulaciones no sean dolosas o intempestivas. Las solicitudes pertinentes deberán constar en el acta de la respectiva reunión. En caso de no tener una resolución favorable el miembro deberá seguir en sus funciones hasta que sea remplazado.

Convocatoria y secciones.- El directorio general se convocará en secciones ordinarias y extraordinarias, en conformidad a lo que establezca el reglamento interno del conjunto de vivienda o locales comerciales.

Reuniones Universales.- El directorio general podrá reunirse sin previa convocatoria, en cualquier lugar, momento, con la única condición que siempre concurren sus miembros principales en cuyo caso se podría hablar de una reunión universal.

Quórum.- En el caso de las reuniones del directorio general para que exista quórum deben asistir un número de miembros que representen más de la mitad; en caso de que no hubiere quórum se llamará a una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora que fue la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de asistentes.

Representación.- En las reuniones del directorio general asistirán el presidente, sus miembros y el secretario. Dependiendo del caso el



directorio general podrá invitar a una o varias personas para tratar un asunto específico en la convocatoria; el directorio podrá solicitar a asesores profesionales que asistan a las secciones pero estas personas asistirán con voz pero no tendrán derecho al voto. No se admitirá otro caso en el que se permita la presencia de persona alguna incluso tratándose de los copropietarios del complejo habitacional.

Votación y decisiones- Todos los miembros que son parte del directorio general tienen derecho al voto. Las decisiones del directorio general serán tomadas por la mayoría de votos que representen a más de la mitad de los asistentes a la sección y en caso de empate será el presidente del directorio general el que tenga el voto dirimente.

Aprobación de actas- Todas las actas del directorio general deberán ser aprobadas en la misma reunión; deberán llevar las firmas del presidente, y del secretario quien dará fe de lo resuelto. Será el secretario quien lleve bajo la responsabilidad el libro de actas originales.

Resoluciones- Todas las resoluciones que adopte el directorio general, serán obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios y en general para todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre un bien inmueble que forma parte de conjunto de vivienda.

Derechos y atribuciones del directorio general- Serán atribuciones y derechos del directorio general las siguientes:



- a) Analizar y poner en consideración de la asamblea de copropietarios: cuentas, balances, presupuesto e informes que representen la administración.
- b) Organizar y poner en consideración de la asamblea de copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del conjunto de vivienda; esta proforma deberá estar acompañada de los planes y programas que se realizaran y se ejecutarán.
- c) Planificar y sugerir a la asamblea de copropietarios el aporte de la cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del complejo habitacional.
- d) Elaborar un informe pormenorizado acerca de las pólizas de seguro que sean de interés del complejo habitacional.
- e) Desarrollar y presentar a la asamblea de copropietarios para la aprobación en conformidad a lo establecido por la Ley de propiedad horizontal y el reglamento general, el proyecto del reglamento interno del conjunto de vivienda el mismo que deberá tener las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de todos los copropietarios.
- f) Con la anticipada resolución de la asamblea, contratar a la persona que desempeñara la administración del bien



inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal y además deberá estar señalado la remuneración.

- g) Consentir por escrito a la persona que ejerza la administración del bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal para la vivienda o para el comercio, para que contrate los servicios de los empleados que considere necesarios para la administración de los bienes comunes del conjunto de vivienda y deberá señalar sus respectivas remuneraciones.
- h) Solucionar cualquier cuestión que se refiera a la administración del conjunto de vivienda declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y solo asuntos que sean planteados por los copropietarios y la administración.
- i) De manera adicional podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que sean asignados en la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general y el reglamento Interno; y también todas las funciones que sean compatibles con sus responsabilidades administrativas, técnica y en general toda otra gestión o gestiones que le encomiende la asamblea de copropietarios.

III. El Administrador o Gerente.



Representa al órgano ejecutivo del conjunto de vivienda declarado bajo el régimen de la propiedad horizontal; su función principal es la cumplir y hacer cumplir la ley, las disposiciones reglamentarias de la asamblea de copropietarios y del directorio.

El Reglamento general se refiere al administrador o gerente en el artículo 59 hasta el artículo 62 los mismos que analizaremos a continuación:

Administrador-. Es la persona que ejerce la administración del bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal; este será elegido por la asamblea de copropietarios por un periodo de un año y podrá ser reelegido de manera indefinida y además para ejercer el cargo de administrador no requiere ser un copropietario del complejo habitacional.

En caso que el administrador faltare de manera temporal se delegara a otro copropietario dichas funciones y en caso que se trate de una falta definitiva, la sustitución será resuelta por la asamblea general.

Atribuciones y deberes del administrador-. Los deberes y atribuciones del administrador serán las siguientes:

- a) Administrar los bienes comunes del complejo habitacional declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, con el mayor celo y eficiencia pero siempre dentro de los límites establecidos por la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general y el reglamento interno vigente.



- b) Deberá adoptar de manera oportuna las medidas para la buena conservación de los bienes del complejo habitacional y ordenar las reparaciones que sean necesarias.
- c) Entregar a la asamblea general o al directorio general, para que este ponga a su vez a consideración de la asamblea de copropietarios, dependiendo del periodo de tiempo señalar las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración bajo su cargo.
- d) Presentar y prepara a la asamblea de copropietarios, para su aprobación y en concordancia a lo que está establecido en la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general, el proyecto del reglamento interno; las demás normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del conjunto de vivienda y la armoniosa relación entre los copropietarios.
- e) Cobrar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad tanto personal y pecuniaria, las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias de todos los copropietarios; en caso de mora por ser la primera vez se cobrará de manera extrajudicial y en caso de persistencia en la mora del pago deberán ser cobradas junto a los intereses establecidos en la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general y el reglamento interno vigentes.



- f) Al cesar de sus funciones, deberá devolver los fondos y bienes que estuviesen a su cargo y presentar los respectivos informes.
- g) Ordenara la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes pertenecientes al conjunto habitacional y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, comodatario, usuario o al responsable de dichos daños. De igual manera ordenara la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos siempre que dichos daños puedan producir menoscabo a la propiedad o a otros condominios y la reposición de dichos daños se realizaran a costa del copropietario, arrendatario, comodatario, usuario o la persona responsable de los mismos.
- h) Solicitar al órgano competente, de conformidad con lo establecido en la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general y el reglamento interno; la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que se los que causen daños a la propiedad horizontal; y el producto de dichas sanciones ingresara al **fondo común de reserva**¹⁰.

¹⁰ **Fondo común de reserva-**. Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para todas las reparaciones de los bienes comunes, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.



- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o los servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del conjunto de vivienda; pero siempre dentro de los montos y autorizaciones respectivas de los órganos de administración.
- j) Con las autorizaciones correspondientes podrá celebrar contratos de trabajo, para el personal subalterno ya sea empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes inmuebles del conjunto de vivienda; y además cancelar las remuneraciones de los mismo; y estos gastos deberán formar parte del presupuesto de gastos. Además deberá cumplir de manera fiel y oportuna con todas las obligaciones patronales derivadas de los contratos celebrados.
- k) Cancelar de manera cumplida y oportuna todas las obligaciones de carácter comen con las entidades públicas y privadas.
- l) Guardar y manejar el dinero y las pertenecías comunes; con previa autorización abrirá una cuenta bancario u otros similares y podrá girar hasta los valores previamente autorizados; también podrá manejar un fondo rotativo para la adquisición y de tal manera pagar de manera cumplida las pequeñas deudas contraídas; la cuenta bancaria podrá llevar firmas conjuntas con el presidente, así cm lo dispone la asamblea de copropietarios o con el directorio general.



- m) Deberá llevar con fijación a los principio de la técnica contable, deberá llevar la contabilidad de la administración del conjunto de vivienda.
- n) Deberá llevar un libro de registros de los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores y anticréticos¹¹ del complejo habitacional, según sea el caso con sus respectivas cuotas derechos de los bienes exclusivos y demás datos necesarios.
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes, emitidas por la asamblea de copropietarios, del directorio general y de su presidente.
- p) Mantener en orden y debidamente archivados los títulos del bien inmueble como: los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo; así como todos los documentos, convenios, contratos, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el bien inmueble.
- q) La correspondencia de la administración o del bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal; la misma será firmada por el presidente o por el administrador según sea el caso.

¹¹ **Anticréticos-** Es la cesión de un bien a cambio de una cantidad de dinero.



- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general, el reglamento interno, las ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la propiedad horizontal; así como las disposiciones y resoluciones emanadas de los órganos de administración del bien inmueble.
- s) Acoger todas las medidas de seguridad para precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y de igual manera los bienes inmuebles que están bajo el régimen de propiedad horizontal.
- t) Con autorización previa de manera expresa y por escrito, por parte de los órganos de administración del inmueble; contratara las pólizas que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Deberá elaborar y presentar a la asamblea general de copropietario o al directorio general según sea el caso, el presupuesto operacional anual del bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.
- v) Preparar y solicitar a la asamblea general de copropietarios o al directorio general según sea el caso, el cobro de cuotas extraordinarias para los casos de emergencia y aquellas que vayan de acuerdo con las necesidades del bien inmueble que está bajo el régimen de propiedad horizontal.



- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes, sin esperar autorización alguna; en el caso de un peligro inminente de ruina del bien inmueble o amenace la seguridad o salubridad de las personas que ejerzan el derecho de uso o dominio.
- x) Además ejercerá los deberes y atribuciones que le asigne la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general, el reglamento interno y las que se dicten por parte de los órganos de administración del conjunto de vivienda.

Representación legal-. Tanto la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, la ejercen tanto de manera individual o conjuntamente el presidente o el administrador, únicamente en todo lo relacionado al régimen de propiedad Horizontal.

Sistemas de seguridad-. El sistema de seguridad que se contrate en el bien inmueble bajo el régimen de la propiedad horizontal, tendrá que estar de acuerdo con lo que se manifiesta en el reglamento interno que se expida; los costos de dicho sistema serán asumidos en porción a cada alícuota de la propiedad; por cada bloque o torre para la vivienda y para el comercio será asumido por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Remuneración-. En el conjunto de vivienda el administrador podrá ser remunerado o no esto dependerá de la asamblea general.



IV. Presidente

Es necesario precisar que hacer el presidente de acuerdo con el reglamento general, lo manifiesta en dos artículos 57 y 58 respectivamente lo cual analizaremos a continuación:

El Presidente.- El presidente de la asamblea general de copropietarios y además también será el presidente del directorio general según corresponda; será elegido por la asamblea general, por un periodo de un año y podrá ser reelegido de manera indefinida; la única condición para el cargo de presidente es que tiene que tener la calidad de copropietario.

Atribuciones y deberes del presidente.- Serán los deberes y atribuciones del presidente las siguientes:

- a) Podrá convocar y presidir las reuniones de la asamblea de copropietarios y del directorio general, según sea el caso.
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la asamblea general y en las del directorio; cuando sea el caso de un empate podrá ejercer su facultad de dirimir una votación.
- c) En el caso de la falta o incumplimiento de manera temporal de aquella persona encargada de la administración del inmueble, designara de manera provisional su remplazo, delegando a otro copropietario.



- d) Con la autorización de la asamblea general, podrá contratar una póliza de seguro en contra de un incendio y daños a los ascensores, según lo manifieste la Ley de propiedad horizontal y además deberá estar pendiente de las respectivas renovaciones; los seguros contratados serán a favor de los copropietarios.

- e) Cumplir todas aquellas funciones que le encargue la asamblea general de copropietarios, el directorio general y aquellas establecidas en la Ley de propiedad horizontal, el reglamento general y el reglamento interno del inmueble declarado bajo el régimen de la propiedad horizontal.



Capítulo IV

Legislación comparada referente la propiedad horizontal.

4.1 Legislación Argentina.

La legislación Argentina al igual que la nuestra legislación Ecuatoriana cuenta con tres cuerpos normativos que regulan a la figura jurídica de la propiedad horizontal que a continuación realizaremos una comparación entre los cuerpos normativos de la legislación Argentina y la Legislación Ecuatoriana.

Comenzamos manifestando que en la legislación Argentina el cuerpo normativo que abarca el ámbito civil también lo hace en el ámbito del comercio y sus figuras por ellos el cuerpo normativo se denomina “**Código Civil y Comercial**”; y de igual manera el Código Civil Ecuatoriano regula la propiedad horizontal; a su vez en nuestra legislación también existe una Ley que se refiere únicamente a la propiedad horizontal pero que en la legislación Argentina se denomina “**Ley 13512 propiedad horizontal**”; y en la legislación Argentina existe un Decreto Reglamentario 18.743/49; mientras en la legislación Ecuatoriana existe un reglamento general y en ambas legislaciones un reglamento interno que encuentra establecido en uno de los cuerpos normativos antes mencionados.



Código civil y comercial

En la Legislación Argentina, el código civil y comercial contiene varios artículos referentes a la propiedad horizontal por lo cual haremos mención a ellos y conjuntamente una breve comparación con la legislación Ecuatoriana.

El artículo 2037, hace referencia a un concepto de propiedad horizontal en el cual manifiesta: *“la propiedad es el derecho real que se ejerce sobre un bien inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privadas y sobre partes comunes de un edificio...”*; es muy claro este artículo al contemplar las facultades que es muy importante y el ámbito materia y jurídico y al especificar que será tanto en áreas comunes y privadas no deja duda alguna que se refiere a la propiedad horizontal y que no deja ningún vacío normativo.

En la legislación Ecuatoriana sucede todo contrario ya en capítulos anteriores tratamos este tema y manifestamos que en ningún cuerpo normativo se encuentra concepto alguno de la propiedad horizontal; y refiriéndonos al cuerpo normativo que se trata en la legislación Ecuatoriana el código civil al referirse a la propiedad horizontal lo hace en un único artículo, en el cual no habla de un concepto para esta figura jurídica.

El artículo 2044, habla de un **consorcio**¹², el mismo que es un conjunto de propietarios de las unidades funcionales que constituyen a la persona

¹² **Consorcio**-. Es el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen



jurídica llamada consorcio. Tendrá su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, ya sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial.

Partamos manifestando que en la legislación Argentina, denomina de a la propiedad horizontal como un consorcio el mismo que es la reunión e todos los copropietarios, a diferencia de la legislación Ecuatoriana que no es necesario denominar con un nombre particular ya que el bien bajo el régimen de la propiedad horizontal como lo denomina el reglamento a la ley de propiedad horizontal manifiesta que el representante legal será el Administrador o el Directorio dependiendo del caso.

Ambas legislaciones concuerdan en el caso de los órganos administrativos; con la única diferencia que en Argentina es el consejo de propietarios y en Ecuador se la denomina asamblea de propietarios pero ambos órganos administrativos tratan los mismos temas.

La diferencia fundamental de este artículo es como se extingue la propiedad horizontal; en Argentina hay dos soluciones por acuerdo de todos los copropietarios o resolución judicial, en la legislación Ecuatoriana habla de la disolución por parte de los copropietarios pero no hace mención alguna de otra forma de terminar con la propiedad privada ya que hace mención más al caso de que la destrucción o el deterioro de un bien tanto en el código civil como en la ley de propiedad horizontal.

de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario



La legislación Argentina en su artículo 2039, habla de la unidad funcional es decir que el derecho de la propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tenga independencia funcional y comunicación con la vía pública, ya sea directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener la seguridad, y pueden abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

En la legislación Argentina le pone un nombre a la unidad, piso, departamento u otras denominaciones que forman parte de la propiedad horizontal dicho esto en la legislación Ecuatoriana sucede todo lo contrario que en la Argentina ya que queda a voluntad de los copropietarios llamar como deseen al bien inmueble sea esto condominio, urbanización, bloques, torres, piso, departamento entre otros ya que la legislación Ecuatoriana no le pone ningún ya que más se preocupa del contenido ya que si observamos el artículo número 1 de la Ley de propiedad horizontal son casi iguales a excepción de que en este artículo hace mención que debe entenderse como subsuelo, primer piso, segundo piso y siguientes.

La legislación Argentina reafirma el consorcio en su artículo 148 al hablar de las personas jurídicas privadas en su numeral h) el consorcio de propiedad horizontal.

Es una clara diferencia entre estas dos legislaciones partiendo que Argentina le pone al consorcio como una de las personas jurídicas



privadas de acuerdo a esta legislación la compara con una fundación a diferencia de la legislación Ecuatoriana la cual no la eleva a una persona jurídica ya que en su reglamento a la Ley de propiedad horizontal establece que el administrador o el directorio general dependiendo del caso que sea, el representante legal de todo el conjunto de vivienda declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Para la legislación Argentina en su artículo 2041 en el cual manifiesta las cosas que son necesariamente comunes como las siguientes: el terreno; los pasillos, vías, las del interior y exterior; techos, azoteas, terrazas y patios solares; los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; los locales e instalaciones de servicios centrales; las cañerías que conducen los fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados hasta el ingreso a la unidad funcional; la vivienda para alojamiento del encargado; los asesores, montacargas y escaleras mecánicas; los muros exteriores y los divisorios de las unidades entre sí y con cosas y partes comunes; las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y a las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común; los locales destinados a sanitarios o vestuarios del personal que trabaja para el consorcio.

La legislación Argentina da una enumeración bastante detallada es muy buena ya que evita posibles inconvenientes con los propietarios que vivan en el consorcio; es una similitud entre estas dos legislaciones ya que en Ecuador el reglamento a la ley de propiedad horizontal dedica un capítulo completo a los bienes comunes hace una enumeración parecida a la Argentina pero no tan completa lo que se diferencia es que la legislación



Ecuatoriana hace una clasificación de los bienes comunes en generales y privados teniendo cada uno un tratamiento distinto; mientras que la legislación Argentina también lo hace pero con una denominación muy distinta ya que las clasifica en las cosas comunes indispensables y las que no lo son. Lo que no se toma en cuenta como lo hace la legislación Argentina es el tema de los lugares para discapacitados, es un tema que debería tenerse en cuenta para la legislación Ecuatoriana ya que es un tema de inclusión, equidad e igualdad para las personas que sufre de alguna discapacidad temporal o permanente.

El artículo 2042, habla de las cosas y partes no indispensables como las siguientes: la piscina; el solárium¹³; el gimnasio; el lavadero; el salón de usos múltiples.

Son bienes que si están o no dentro del consorcio por la denominación legislación Argentina no hacen a no exista como tal, lo único es que eleva el precio de dicho inmueble; en la legislación Ecuatoriana los bienes que bajo el régimen de la propiedad horizontal como tal que posean dichas cosas anteriormente enumeradas lo único que hacen es elevar su costo y que no se sean muy accesibles para todos, además estas cosas o bienes son considerados como uno lujos o bienes suntuarios.

En el caso de las mejoras de las obras en la legislación Argentina, en su artículo 2051, requiere una mayoría en el caso de las cosas y partes comunes, pero esto siempre previo informe técnico de un profesional autorizado. En el caso que la autorización sea denegada o que la minoría

¹³ **Solárium-**. Es una palabra derivada del latín *sol*, y en la actualidad es un establecimiento especializado en bronceado artificial mediante rayos UVA artificiales.



sea afectada en su interés particular, tiene acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea; el juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino, y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

En la legislación argentina existe una gran particularidad que es el caso de la autorización negada que podrá el juez intervenir y revocar la autorización negada y el artículo al final es claro al decir que solo la resolución judicial de manera expresa podrá revocar; es una excelente solución ya que no le otorga todo el poder a la asamblea y ayuda a que las minorías puedan tener una segunda opinión e incluso revocar lo dicho por la asamblea. Sin embargo en el Ecuador no sucede lo mismo ya que todas las mejoras deberán ser aprobadas por la asamblea de copropietarios o en el caso que los bienes sufran graves daños que puedan afectar a la estructura y similares será el administrador sin autorización de la asamblea de copropietarios la por gravedad de la situación pero esto tendrá que ser informado en la próxima reunión de la asamblea de copropietarios.

La legislación Argentina también se manifiesta sobre la mejora u obra nueva pero que requieren unanimidad según el artículo 2052, en caso de la mejora u obra nueva en partes comunes aunque se eleven nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de todos los propietarios y de igual manera requiere unanimidad de todos los propietarios en el caso de mejoras u obras nuevas de cosas y partes comunes pero que benefician a un propietario.



La legislación Argentina contempla muchas circunstancias que pueden llegar a darse en el caso de mejoras u obras en nuevas en este caso particular requiere una votación de todos los propietarios del consorcio para la realización de la mejora u obra en el caso de uno de los propietarios, aquí se concede un poder absoluto a la asamblea aunque sea el caso que beneficie a un propietario en particular. En la legislación Ecuatoriana hace una clasificación sobre los bienes comunes y en presente caso sería los bienes comunes individuales lo que remitiéndonos expresamente al reglamento de la Ley de propiedad horizontal no habla si se necesita permiso alguno, lo único que manifiesta es que los gatos serán bajo su cuenta y que las mejoras u obras nuevas no alteren la estructura del edificio.

El Artículo 2056, manifiesta el contenido del reglamento de propiedad horizontal:

- a. Determinación del terreno
- b. Determinación de las unidades funcionales y complementarias
- c. Enumeración de los bienes propios
- d. Enumeración de las cosas y partes comunes
- e. Composición del patrimonio del consorcio
- f. Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad
- g. Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes
- h. Uso y goce de las cosas y partes comunes
- i. Uso y goce de los bienes del consorcio



- j. Destino de las unidades funcionales
- k. Destino de las partes comunes
- l. Facultades especiales de las asambleas de propietarios
- m. Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y forma de notificación
- n. Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poder que puede detentar cada titular de la unidad funcional para representar a otros en asambleas.
- o. Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones
- p. Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal
- q. Forma de computar las mayorías
- r. Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios
- s. Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador
- t. Plazo de ejercicio de la función de administrador
- u. Fijación del ejercicio financiero del consorcio
- v. Facultades especiales del consejo de propietarios

La legislación Argentina detalla cada parte y de manera precisa que debe tener el reglamento interno de cada consorcio sin dejar duda alguna;



mientras en la legislación Ecuatoriana no enumera como en la legislación Argentina pero en el reglamento interno más conocido como estatuto interno el mismo que tiene todo lo mencionado en este artículo, e incluso más ya que la Ley de propiedad horizontal del Ecuador no solo está contemplado en un solo artículo sino a lo largo de todo ese cuerpo normativo e incluso va hasta el reglamento a la ley de propiedad horizontal ya que en este cuerpo normativo se encuentran las obligaciones, prohibiciones de los propietarios, las funciones de los órganos administrativos, el presupuesto entre otros.

El artículo 2066, habla acerca de la designación y remoción de los administradores en el cual establece que el administrador es designado en el reglamento de la propiedad horizontal cesara en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento que se encuentre ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

Los administradores siguientes deberán ser nombrados y removidos por la asamblea sin que en ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

En Argentina es claro el tema de la designación de los administradores para los consorcios ya que se darán en dos situaciones muy claras y serán las únicas y aparte manifiesta que los mismos podrán ser removidos en cualquier momento y sin expresión de porque son removidos del cargo. Esta situación es muy distinta el Ecuador ya que los administradores son elegidos por la asamblea de copropietarios por el periodo de un año, con la posibilidad de ser reelegido de manera



indefinida y en el caso de la remoción solo se hará cuando la falta de administrador sea de manera definitiva.

La legislación Argentina tiene una particularidad en el artículo 2063, habla de la **asamblea judicial** en la cual el administrador o el consejo de propietarios omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representen el diez por ciento del total podrán solicitar al juez que se convoque a una asamblea judicial. El juez deberá fijar una audiencia la misma que se llevara a cabo en su presencia a la misma que debe convocar a todos los propietarios. La asamblea judicial deberá resolver con una mayoría simple de presentes, en caso de no llegar a una resolución, será el juez quien decida de forma sumarísima y de igual manera al juez le corresponde disponer medidas cautelares para que pueda regulase la situación del consorcio.

La asamblea judicial es algo muy novedoso ya que los propietarios del consorcio en el caso de Argentina tiene una alternativa en el caso que los órganos administrativos no cumplan con las reuniones o convocatorias a las asambleas; les da una mayor protección a los propietarios y una regulación a los órganos administrativos. Sería muy bueno que esto se de en el Ecuador ya que se le daría una mayor seguridad para los propietarios pero en el caso preciso de la normativa no lo establece en ninguno de los cuerpos normativos que regulan a propiedad horizontal.

Además la legislación Argentina también habla de los subconsorcios en el artículo 2068, manifiesta que pueden existir sectores con independencia, son es decir son sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello no gravita sobre el edificio en general. Cada sector podrá tener una sub asamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y podrán designar a un subadministrador del



sector. En el caso de conflictos entre los diversos sectores será la asamblea quien resuelva en definitiva. Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Este asunto de los subconsorcios es un tema llamativo ya que el hecho de que uno o varios inmuebles no graviten para el edificio que sigan siendo parte del consorcio e incluso el cuerpo normativo le da la facultad de tener una especie de órgano administrativo pero en el caso de conflictos será la asamblea quien los resuelva e incluso en conflictos o para cualquier situación es el consorcio como tal que representa a todos los miembros del consorcio; se podría decir que pueden ser locales comerciales u otros bienes parte del subconsorcio. En el Ecuador no existe esta institución como tal ya que lo único que clasifica en bienes comunes individuales y comunes pero estos pertenecen al edificio y se establecen las alícuotas en el caso de los primeros y en caso de los segundos una alícuota para su mantenimiento.

La legislación Argentina considera según el artículo 2040 que las cosas y partes comunes serán todas o algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de la propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no están determinados se consideran comunes. En el caso que las cosas que no pertenezcan a ningún propietario pueden alegar derecho exclusivo sin perjudicar su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario podrá usar las cosas y partes comunes, pero siempre conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los demás propietarios.



Este artículo nos trae algo nuevo el hecho de que un bien no pertenezca a ningún propietario pero este puede usarse de manera exclusiva, es algo que en la legislación Ecuatoriana no se toca ya que se habla de cómo deben ser usados y manifiesta de manera expresa que estos bienes no le pertenecen a ninguno de los copropietarios. Lo que manifiesta la legislación Argentina es algo que en el Ecuador suena descabellado ya que se suponen que todas las cosas o bienes le pertenecen a un dueño aunque se traten de las cosas olvidadas ya que estas tuvieron un dueño pero recordemos que las normas son dictadas de acuerdo a la sociedad que se van a regir.

La legislación Argentina manifiesta las facultades de cada propietario según el artículo 2045, señala que los propietarios sin la necesidad del consentimiento de los demás para enajenar la unidad funcional que le pertenece o sobre ella construir derechos personales o reales. La constitución, trasmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional comprende a las cosas y a la unidad complementaria, y no pueden realizarse separadamente de estas.

Se vuelve a manifestar que en la legislación Argentina, es en cierta parte le concede amplias libertades a los propietarios el artículo antes mencionado lo manifiesta que el propietario en su unidad funcional puede hacer lo que guste es decir arrendar el bien, vender entre otros sin la necesidad de autorización de alguno de los órganos administrativos. En el Ecuador sucede todo lo contrario ya que para la venta o arriendo de un piso o departamento se necesita una autorización por escrito por parte del administrador del bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal antes de hacer nada caso contrario se produciría una



prohibiciones establecidas en el reglamento a la ley de propiedad horizontal.

El artículo 2047 habla de las prohibiciones para los propietarios y ocupantes las cuales son:

- a. Desinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal.
- b. Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia.
- c. Ejercer actividades que comprometa la seguridad del inmueble.

La legislación Argentina al hablar de prohibiciones tanto para los propietarios como para los ocupantes dentro del código civil se podría decir que este cuerpo normativo abarca los aspectos generales. Si tomamos en cuenta el numeral a), sería imposible hacer una comparación sin ver antes el reglamento a la Ley de propiedad horizontal de la legislación Ecuatoriana, ya que como lo hemos mencionado antes el código civil Ecuatoriano solo tiene un artículo referente a la propiedad horizontal y el mismo solo presenta situaciones que pueden darse y una que otra característica de la propiedad horizontal.

Artículo 2057 de la legislación Argentina, manifiesta la modificación del reglamento solo podrá realizarse por resolución de los propietarios, mediante la mayoría de dos tercios de la totalidad de propietarios.



Para un mayor entender si en consorcio existen 100 propietarios los dos tercios serian 66.6 pero como en el caso de personas no se las puede dividir ni perjudicar en este caso al consorcio ni a las minorías nos quedaríamos con 66 es algo muy factible que todo quede en la decisión de los que hacen el consorcio esto en la legislación Argentina; de igual manera en el la Legislación Ecuatoriana a raíz de la reforma a la Ley de propiedad horizontal manifiesta lo mismo que la legislación Argentina ya es una especie de protección para todos los propietarios del conjunto de vivienda.

Artículo 2059, de la legislación Argentina habla de la convocatoria y de quórum en la cual señala que todos los propietarios deben ser convocados a la asamblea de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, en la cual se transcribirá la orden del día, en la cual se deberá redactar de forma precisa y completa, será nulo el tratamiento de otros temas, con la excepción si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema. La asamblea puede auto-convocarse para deliberar; las decisiones que se adopten son válidas si la auto-convocatoria y el temario a tratarse se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Serán igualmente válidas las decisiones tomadas por la voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

En este artículo encontramos algunas particularidades como es el tratar otros temas distintos al orden del día una vez más se manifiesta que sin los propietarios no hay consorcio por lo que ellos tiene la última palabra pero con la condición de que sea de manera unánime, el segundo punto



es que la asamblea puede auto-convocarse y las decisiones tomadas serán válidas pero siempre que se dé una votación de dos tercios de los propietarios esto es algo muy justo que sean los propietarios los que tengan la última palabra y el punto tercero que las decisiones fuera de la asamblea tomadas por los propietarios de manera unánime sean consideradas válidas, una vez más se refuerza el criterio que todo es el propietario y que los órganos administrativos están solo para regular pero no para decidir; en el Ecuador suden que primero es fundamental que los copropietarios podrán convocar a una sección ya sea ordinaria o extraordinaria pero con el 30% de los votos de los copropietarios que forman parte de la propiedad horizontal esto se da para garantizar la participación de las minorías a comparación de la legislación Argentina en el cual se necesita dos tercios de los propietarios la legislación Ecuatoriana es más accesible sobre todo para las minorías, en el caso de auto-convocarse lo podrán hacer pero con el 40% de los copropietarios se ratifica el hecho de apoyar a las minorías ya que es más fácil que se reúnan estas, para tratar temas que les pueden perjudicar o poner en conocimiento de toda la asamblea de copropietarios, también manifiesta que debe convocarse por escrito por lo menos ocho días hábiles antes de la sección indicando día, hora y lugar que se llevara a cabo la sección y además manifiesta el quórum es decir que si no se tiene quórum se podrá convocar en ese mismo momento a una segunda reunión las misma que se no se podrá llevar a cabo al menos en setenta minutos después de la hora de la primera reunión y no se cambiará el orden del día en esta segunda reunión y se llevará a cabo con el número de copropietarios presentes, este punto es como una sanción por el hecho de no asistir a la reunión, ambas legislaciones lo que buscan es que el propietario sea el beneficiario ya que si él no se podría llamar propiedad horizontal de



diversas manera pero buscan protegerlo ya sea que todos se reúnan de manera mayoritaria o la minoría.

En Argentina el artículo 2062, habla de las actas que sin perjudicar de los demás libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un **libro de actas de asamblea** y un **libro de registros de firmas de propietarios**. Se debe elaborar un acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cortejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben elaborarse por el secretario de actas elegido por los propietarios; las actas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y las eventuales confirmadas expresas.

Las legislaciones Argentina y Ecuatoriana concuerdan que se debe llevar un libro en el cual se tiene que llevar un control de las actas y que el secretario será elegido por la asamblea pero se diferencian ya que en Argentina tiene que llevar un registro de las firmas de los propietarios asistentes en el Ecuador, no se lleva un registro propiamente dicho pero si se ponen en las actas el número de presentes para tener en cuenta a la hora de las decisiones; pero en Argentina se corrobora las firmas de que hicieron en dicha convocatoria con las originales que tiene el administrador, esto no se da en el Ecuador por lo antes dicho no es muy necesario la firma de los copropietarios como lo es al final del acta del presidente, secretario o de los miembros del directorio general



dependiendo del caso; y finalmente el hecho de que el secretario debe dejar constancia de las comunicaciones o convocatorias enviadas a los propietarios ausentes, las oposiciones a la comunicación y las confirmadas de manera expresa la legislación Argentina como da libertades también busca que los propietarios sean responsables especialmente en el caso de las asambleas ya que ellos son los únicos beneficiarios o perjudicados; en el Ecuador no se da esto ya que lo que más registra son las actas y su contenido.

En el artículo 2065, de la legislación Argentina habla de la representación legal, en el cual el administrador es el representante legal del consorcio con carácter de mandatario¹⁴, el mismo puede ser un propietario o un tercero, persona humana o personas jurídicas.

En Argentina el administrador aparte de ser el representante legal de todo el consorcio además se le atribuye la calidad de mandatario es decir al administrador se le confiara la gestión de uno o varios negocios ajenos, por lo tanto no podrá disponer de los bienes del consorcio como si fuesen propios, además deberá rendir cuentas sobre sus gestiones ante la asamblea es decir ante todo los propietarios que conforman parte del consorcio, por lo tanto tiene obligaciones administrativas e incluso judiciales ante todos los propietarios y los mismo que se sientan afectados por su obrar podrán acudir a las acciones que consideren pertinentes; en el Ecuador el administrador solo es el representante legal ya sea judicialmente o extrajudicial, pero no mandatario ya que todas las decisión es son tomadas por la asamblea de copropietarios es únicamente el ejecutor de dichas decisiones por lo cual sería innecesario dótale de más

¹⁴ **Mandato-**. Es un término que proviene del vocablo latino mandatarius. Este término es utilizado para la persona o personas a quien se les encomienda asuntos muy importantes tanto en el ámbito personal como en el ámbito administrativo.



atribuciones que las establecidas; lo único parecido al mandato es la facultad de que el administrador pueda ser remunerado o no pero eso será decidido por la Asamblea de Copropietarios.

Una vez analizado el código civil y de comercio Argentino nos corresponde analizar la Ley 13512 de propiedad horizontal partimos manifestando que está compuesta de 18 artículos los mismos que manifiestan cosas ya analizadas como es el caso de la unidad funcional la misma como vimos también la tiene la legislación Ecuatoriana pero no bajo esa denominación y otros como las alícuotas que en ambas legislaciones se tratan de la misma manera, por lo cual no vemos la necesidad de analizar por lo cual continuamos con el Decreto Reglamentario 18.734/49, el cual trata los temas administrativos como es el caso de la hipoteca, la transferencia o venta de uno de las unidades funcionales al ser tramites de ámbito administrativo y teniendo en cuenta las grandes diferencias entre estas dos legislaciones ya que al ser sociedades que se desarrollan de manera distinta es claro que van a haber grandes semejanzas como las que ya analizamos en el ámbito jurídico normativo y grandes diferencias más en el ámbito administrativo.

4.2 Legislación Española

La legislación Española al igual que la legislación Ecuatoriana cuenta con tres cuerpos normativos que regulan a la institución jurídica de la propiedad horizontal a la que continuación haremos una comparación



entre los cuerpos normativos de la legislación Española y la legislación Ecuatoriana.

Comenzamos manifestando que en la legislación Española, el primer cuerpo normativo que abarca la institución jurídica de la Propiedad Horizontal es el ámbito civil, por lo que es el Código Civil Español; al igual que en nuestra legislación Ecuatoriana, que también regula a la propiedad horizontal en su Código Civil; en ambas legislaciones existe un cuerpo normativo que regula de manera especial a la Propiedad Horizontal bajo la denominación “**Ley de propiedad horizontal**”; y finalmente con un cuerpo normativo interno en el caso de la legislación Española bajo el nombre de **estatuto** y en la legislación Ecuatoriana bajo el nombre de **reglamento interno**, estos dos últimos cuerpos normativos se encuentran regulados en los cuerpos normativos antes mencionados.

Código Civil Español

La propiedad horizontal se encuentra en el libro segundo de los bienes, en Título III bajo la denominación “*De la comunidad de bienes*”, en el caso de la legislación Española, el título donde se encuentra la institución jurídica de la propiedad horizontal, se puede decir que ese es el más correcto ya que en España hablan de comunidad de bienes al referirse a la propiedad horizontal y a la copropiedad de bienes como lo analizaremos a continuación.



En el artículo 396, de la legislación Española, manifiesta que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a una cosa común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en **copropiedad** no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo



título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

La legislación Española al principio del artículo anterior, manifiesta lo mismo que la legislación Ecuatoriana en el hecho de que tenga salida hacia vía pública y los mismos acabados tanto en las áreas comunes y áreas consideradas privadas; pero existe una gran diferencia ya que en el continente Europeo consideran como servicios básicos o fundamentales los siguientes: el suministro de agua, gas o electricidad; el aprovechamiento de energía solar agua caliente sanitaria; calefacción; aire acondicionado; ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio; antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación; todas ellas hasta la entrada al espacio privativo, que estos en el Ecuador no son considerados básicos o indispensables unos como la calefacción y aire acondicionado, ya que no en el Ecuador no se cuentan con las cuatro estaciones como en España, pero en provincias de la costa Ecuatoriana, por el clima si existe el aire acondicionado como unos de los requisitos, incluso otros como los canales o tuberías del gas, el cable y el internet son ya servicios considerados básicos ya que en Europa estos y más servicios son elevados a básicos ya que los consideran necesarios para la subsistencia de una persona, mientras en el Ecuador considera como servicios básicos el agua, luz, agua potable alcantarillado pero no el internet, aunque este es cubierto por los gobiernos autónomos descentralizados, pero solo para lugares públicos como es el caso del municipio de Cuenca a través de



ETAPA, empresa local encargada del servicio de agua potable y alcantarillado en la ciudad de Cuenca también tiene el servicio de internet el que da de manera gratuita para los ciudadanos en lugares como parques con una única particularidad que restringe el horario por ejemplo de 8:00 am hasta las 20:00 pm; la última particularidad de este artículo es que al final habla y regula la copropiedad por lo cual deja abierto que pueda suceder y manifestando que al final esta podrá ser regulado por las normas especiales y por la voluntad de los interesados; esto en el Ecuador no se da ya que todos los cuerpos normativos únicamente regulan a la propiedad horizontal, a la copropiedad la tiene como un antecedente histórico que antecede a la propiedad horizontal.

En el artículo 397 de la legislación Española, en la cual señala que ninguno de los codueños podrá, sin el consentimiento de los demás codueños, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de esta pudieran salir ventajas para todos.

Las denominaciones a los propietarios, dueños, copropietarios o codueños dependerá del lugar en que se establezca la propiedad horizontal no es muy importante, pero en cada legislación podría tener distintos significados; tanto en la legislación Española como en la Ecuatoriana es necesario que exista un consentimiento de todos para realizar alteraciones, modificaciones a las áreas comunes solo que la legislación Española es muy clara que incluso cuando pueda beneficiar a todos por lo que no deja espacio para la duda; la legislación Ecuatoriana no manifiesta esto lo que el administrador será el único que podrá realizar dichos trabajos pero únicamente cuando corra peligro el bien o los propietarios del conjunto de vivienda.



En el artículo 398 de la legislación Española, en el caso de la administración y para el mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los **partícipes**¹⁵ del edificio. No existirá mayoría sino cuando el acuerdo este tomado por todos los partícipes, que represente la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. En el caso que no resulte la mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el **juez** proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

La legislación Española respalda a los copropietarios ya que en los casos de la administración y cosas comunes, y no se pueda dar una votación mayoritaria por parte de los copropietarios, se podrá concurrir al juez el mismo que tratara de solucionar el problema e incluso podrá nombrar a un administrador en el caso que considere necesario; en la legislación Ecuatoriana no se puede acudir a juez en caso de no llegar a una solución en una asamblea únicamente la ley habla que se puede acceder a la parte judicial pero en caso de multas e intereses por parte de propietarios.

¹⁵ **Participes**-. Así se conoce a los copropietarios que forman parte de una comunidad a través de sus participaciones.



Ley de propiedad horizontal Española

En la legislación Española en el artículo 7, habla acerca de la Modificación de los elementos comunes y privativos

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar lo siguiente: elementos arquitectónicos; instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio; su estructura general; su configuración o estado exteriores; o perjudique los derechos de otro propietario. Debiendo tener en cuenta que tales obras deben ser previamente autorizadas o revisadas por quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.
2. El propietario o el ocupante del piso o local no tendrán permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. **El presidente de la comunidad**, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata, terminación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. En caso de persistencia por parte del infractor en su conducta el presidente, previa



autorización de la junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del **juicio ordinario**. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del **derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años**, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. En caso de que no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

La legislación Española en el caso de las modificaciones establece dos puntos el primero establece cuales son las modificaciones establecidas por ejemplo: la estructura general pero con la condición que sea autorizada previamente por presidente de la comunidad y el segundo punto habla acerca de los propietarios u ocupantes infractores en este



caso será el presidente de la comunidad quien tendrá que notificar a los infractores que dejen de realizar las acciones prohibidas y en caso que estas continúen podrá tomar acciones legales en el caso que se hagan será un juicio ordinario en el cual el juez podrá tomar las medidas cautelares que considere necesarias y en caso de dictar sentencia en el caso de los propietarios tendrá una sanción privativa de derecho del uso de la vivienda o local por tres años y en caso de los ocupantes extinguir de manera definitiva todos los derechos que este pueda tener con la vivienda o local, es una de las mejores soluciones ya que tanto los propietarios u ocupantes que infringen las normativas; en la legislación Ecuatoriana no hay igual o parecido ya que cuando únicamente se acude a un juez es en el caso del incumplimiento del pago de las expensas y en caso que hubieran multas.

En la legislación Española en el artículo 13 habla acerca de los órganos de gobierno:

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:
 - a) La junta de propietarios.
 - b) Presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
 - c) El secretario.
 - d) El administrador. En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo



alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.
3. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente. corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la junta de propietarios.
4. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.
5. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su



caso, el de **secretario-administrador** podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

6. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año. Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.
7. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

En la legislación Española en el caso de los órganos de administración o de gobierno como lo denomina esta legislación además existe una particularidad además de la junta de propietarios, el presidente tiene un vicepresidente es algo nuevo, y también tiene un secretario y un administrador; además manifiesta que en caso que consideren la junta de propietarios necesario podrán establecer otros órganos de gobierno y estableciendo sus funciones frente a terceros estableciéndolo en el estatuto; aquí los propietarios a través de la junta de propietarios tiene un



gran poder de decisión ya que otras legislaciones no existe esta atribución.

El presidente será elegido por elección, turno rotativo o mediante sorteo este último es bastante nuevo ya que permite la participación de todos los propietarios que integran la comunidad; además podrá el que sea electo como presidente podrá solicitar su relevo al juez con las razones respectivas para aquello; esto es novedoso ya que en el caso de la legislación Ecuatoriana no se acude al juez, en el caso en que el presidente quiera renunciar a su cargo ya que existen solo la excepción de la falta consecutiva y de ahí será elegido uno de manera temporal hasta que se elija el definitivo.

Los vicepresidentes serán algo facultativos y serán nombrados de igual manera que los presidentes y tendrán que sustituir al presidente ya sea por ausencia, vacante o por imposibilidad y deberán asistir al presidente en el ejercicio de sus funciones de manera cómo lo establezca la junta de propietarios; la legislación Ecuatoriana no tiene este funcionario administrativo el cual en caso de ausencia del presidente sería factible e incluso podría asumir las funciones de presidente es algo novedosa pero sería un funcionario más del complejo pero demos tener en cuenta que ambas sociedades son muy diferentes y debemos recordar que los conjuntos de vivienda son muy diferentes más grandes y diversos por lo cual la legislación Española tiene muchos más funcionarios a cargo de la regulación de toda la comunidad.

Además sostiene que tanto el secretario como el administrador, sus funciones serán elegidos por el presidente de la comunidad o establecidos por la junta de propietarios o lo establecido por el estatuto, en la legislación Española no son tan importantes estos cargos



administrativos ya que lo dejan a disposición a disposición del presidente o la junta o el estatuto no lo tiene establecido de ante mano; en la legislación Ecuatoriana es muy distinto ya que tanto la Ley de propiedad horizontal como su reglamento establecen que hace el administrador e igualmente el secretario y en el caso del presidente solo tiene un artículo nada más.

Incluso manifiesta que tanto el secretario como el administrador pueden ser una misma persona o pueden ser independientes en ambos casos podrá ser un propietario el que ocupe ese cargo o personas calificadas de manera profesional y legalmente para dicho cargo e incluso podrían ser corporaciones y personas jurídicas pero en los términos que lo establezca ordenamiento jurídico Español; en la legislación Ecuatoriana se dan algunas semejanzas como la que le administrador y el secretario podrán ser cualquiera de los propietarios parte del complejo habitacional no le da mucha posibilidad a personas ajenas a la conjunto de vivienda pero si da cabida aquello no que si es interesante es el hecho que en España da cabida las corporaciones y personas jurídicas es lógico ya que en este país la propiedad horizontal es más grande ya que las comunidades bajo propiedad horizontal son mucho más extensas ya que un edificio o condominio puede estar integrado por 300 o más propietarios dependiendo del caso, la zona geográfica y el ordenamiento jurídico en donde se vayan a establecer.

El nombramiento de todos los órganos de gobierno y sus respectivos funcionarios personas a cargo, esto se hará dentro de un plazo de un año y los funcionarios podrán ser removidos antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios pero en una sesión



extraordinaria; la legislación Española es clara en dos puntos muy específicos el mandato que hacer firmar a los funcionarios administrativos con el cual podrán la junta de propietarios podrá acudir a instancias judiciales y el segundo que este tema se trate de en una sección extraordinaria lo cual implica que es asunto de extrema importancia. En la legislación Ecuatoriana no sucede esto sobre todo el mandato ya que solo se les designa nada más en el caso del administrador y el directorio general responderán por las acciones y omisiones bajo su cargo pero en el caso de falta injustificada tendrán que ser elegidos otros funcionarios de manera temporal ya en una asamblea pero la ley no especifica si en una ordinaria o en una extraordinaria pero por ser un asunto importante debería ser en una extraordinaria.

En la legislación Española manifiesta que en el caso de que un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal, no exceda de 4 viviendas tendrán que acogerse a lo dispuesto por el código civil Español en cuanto a la administración. Existen muchas diferencia ya que en el Ecuador no cabe la posibilidad de que esto se primero por que manifiesta que propiedad horizontal es a partir de dos unidades pero no manifiesta nada más y segundo no cabe la posibilidad que lo regule el código civil como ya lo establecimos anteriormente el código civil Ecuatoriano solo tiene un artículo el mismo que no abarca la propiedad horizontal como tal.

En la legislación Española en el artículo 16, contempla la convocatoria de la Junta de propietarios en los siguientes aspectos:

1. La junta de propietarios se reunirá, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las



demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9 numeral h. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2. Cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre. Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum. La junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la



anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la **junta ordinaria anual** se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

La legislación Española establece tres aspectos para la convocatoria de las asambleas; primero al menos una vez una vez año debe realizarse la sección para aprobar presupuestos y cuentas o en otras ocasiones que el presidente de la comunidad que considere necesario o por la cuarta parte de los propietarios; por lo cual en España pueden reunirse una o varias veces dependerá de los factores que sucedan y apoyan a las minorías para que estas puedan convocar a una sección. En la legislación Ecuatoriana en el aspecto de las secciones ordinarias manifiesta que únicamente se realizara una en el dentro de los primeros meses del año no da ninguna alternativa y en caso de que los propietarios serán el 30% de los propietarios que forman parte del conjunto de vivienda y necesitaran el 40% para auto-convocarse.



La convocatoria en España la realizara el presidente o sus promotores debiendo indicar el asunto o asuntos a tratarse, día, hora y lugar a celebrarse en la primera audiencia y para la segunda según el artículo 9 en su literal h el cual manifiesta que se debe comunicar a la persona que ejerza las funciones de secretario de la comunidad que por cualquier medio que le permita tener constancia de su domicilio para el efecto de citaciones o notificaciones es decir para saber el domicilio de cada copropietario; para dichas notificaciones se harán en el piso o local de la comunidad, que se entiende que es el domicilio de los propietarios y en caso no poder realizarla en el domicilio se entenderá realizada mediante anuncios en la comunidad o lugares visibles la misma que tendrá los asuntos a tratarse con firma del secretario y autorización del presidente y tendrá efectos jurídicos en el plazo de tres **días naturales**¹⁶. En el Ecuador la convocatoria lo hacen el presidente, el administrador o el directorio general, dependiendo del caso y en el momento que estos funcionarios administrativos no convoquen a la sección, los propietarios con el 40% podrán auto-convocarse y en caso la citación o notificación como lo establece la legislación Española, en el Ecuador se convoca con ocho días hábiles por lo menos antes de la reunión en la que se pondrá el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse, pero no habla del domicilio ya que este se sobre entiende y en caso de los anuncios como lo hacen en España no se da así en el Ecuador ya que aquí son algunos lo hacen pero de una forma de comunicación en el lugar más concurrido.

En la convocatoria se hará una lista de los propietarios que no se encuentren al día o en otras palabras tengan deudas vencidas y se les advertirá la privación del derecho al voto según el artículo 15 # 2 el que

¹⁶ **Días naturales**-. Son los 365 días del año, independientemente de si es festivo o fin de semana. En algunos procedimientos de España, ya sea penal, administrativo, judicial se habla de estos días.



manifiesta: al iniciarse la junta los propietarios que tengan deudas con la comunidad o no hubiesen impugnado de manera judicial las mismas o haciendo la consignación de manera judicial o notarial de la suma adeudada, solo podrán participar únicamente en deliberaciones pero no votar. En España el derecho al voto es un derecho al que solo acceden los propietarios que estén al día con el pago de sus expensas es una forma de motivar a los propietarios para poder tomar decisiones que a corto o largo plazo les puedan afectar. En el Ecuador es de igual manera ya que si los propietarios no están al día en los pagos de las expensas tanto ordinarias, extraordinarias y los demás gastos que se acuerden en la asamblea de propietarios y recordemos que derecho al voto es de manera equivalente a su alícuota; en el caso la falta de pagos se podría ejercer las acciones legales y extrajudiciales que consideré necesarias el administrador o el directorio general dependiendo del caso.

En la legislación Española el propietario podrá pedir a la junta de propietarios que estudie y se pronuncie sobre un tema de su interés por lo cual dirigirá un escrito en que se especifique de manera clara sobre los asunto que quiere que se traten, el presidente será el que verá si son necesarios que se traten, en caso de ser así los pondrá en el orden del día de la próxima junta a llevarse a cabo; esta legislación le da la facultad o derecho a todos los propietarios que forman parte de la comunidad para llevar sus intereses o su inquietudes ante la junta de propietarios sin la necesidad de votación únicamente con la aprobación del presidente. En el Ecuador no sucede esto ya no se puede enviar algo así al administrador pero en la asamblea de copropietarios se podrá poner en conocimiento de algún asunto, y a través de una votación del 50% de los propietarios con derecho a voto y dejando que en caso de la segunda convocatoria no podrán realizarse modificaciones al orden del día de la primera



convocatoria. Como una especie de sanción a los que faltaron a la convocaría incluso que las decisiones tomas en segunda convocatoria serán de carácter obligatorio para todos los propietarios del complejo habitacional.

En caso que no concurran a la primera convocatoria, en la legislación Española manifiesta que serán la mayoría de los propietarios que representen a su vez a la mayoría de las cuotas de participación, se procede a llamar a una segunda convocatoria y en esta ocasión sin sujeción al quórum es decir que se realizará con los propietarios presentes. La segunda junta se reunirá en el lugar, día y hora señalados en la primera citación con la facilidad de que esta convocatoria puede realizarse el mismo día con el transcurso de una media hora desde la hora de la primera convocatoria. Además se podrá convocar nuevamente dentro de los ochos días naturales siguientes a la junta no celebrada y a su vez las citaciones con una anticipación mínima de tres días. En la legislación Ecuatoriana también se menciona el caso de la segunda convocatoria ya que si no hay quórum en la primera convocatoria, los propietarios presentes se le convocara a la segunda convocatoria la misma que no se podrá realizar antes de setenta minutos de la hora es una diferencia de 40 minutos con la legislación Española de la primera convocatoria y bajo la advertencia que la segunda convocatoria se realizara con los propietarios presentes y la única condición que el orden del día no sea notificado; además no se podrá realizar la segunda convocatoria en otro día ya que la normativa no lo permite sería bueno tener esta opción aunque lo que establece el reglamento es una especie de sanción a los propietarios que no asisten a la asamblea de propietarios.



La legislación Española establece que la junta ordinaria anual se realizara al menos con seis días de anticipación y en caso de las juntas extraordinarias con el tiempo que se considere necesario para que llegue a conocimiento de todas las partes interesadas (propietarios y ocupantes), y finalmente que la junta podrá reunirse de manera valida sin el presidente pero con las condiciones que se reúnan la mayoría de los propietarios y que igualmente decidan en mayoría, lo que busca con esto el ordenamiento es que tanto los propietarios de la comunidad y sus funcionarios puedan con las juntas solucionar los problemas que puedan presentarse en la comunidad. En la legislación Ecuatoriana no clasifica el periodo del tiempo de convocar a las asambleas ordinarias y extraordinarias por lo que no se especifica se entiende que es el mismo tiempo para ambas el cual es de ocho días hábiles con una diferencia de dos días con la legislación Española, además en el caso de reunirse únicamente los propietarios será con el 40% del total de los copropietarios que forman parte del inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal esta norma protege a la minoría ya que estar una mayoría de acuerdo muchas de las veces es un poco imposible o muchas de las veces no se llega a un acuerdo.

En la legislación Española en el artículo 21, habla acerca del **proceso monitorio de reclamación**¹⁷

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o

¹⁷ **Proceso monitorio de reclamación**-. Es un proceso en la cual se hace una reclamación de deudas sin límite de cuantía, que se presenta como un instrumento rápido, sencillo y eficaz que comporta altos porcentajes de éxito en la gestión de cobro, bastara con una documentación básica que acredite la deuda ya sean facturas, contratos entre otros documentos.



local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.
3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.
4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.



5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.
6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de un abogado y un procurador para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de enjuiciamiento civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

La legislación Española mantiene seis circunstancias en las cuales se puede resolver mediante proceso monitorio de reclamación:

Primero-. En el artículo 9 en su literal e, manifiesta que los propietarios deben participar con la cuota fijada en el título, gastos generales para



sostener los servicios, cargas y responsabilidades que no son individuales entre otras establecer y notificar a la comunidad los créditos adeudados por la adquisición del bien entre otros, y el literal f) habla acerca de contribuir con la cuota de participación a la donación del fondo de reserva de la comunidad de propietarios; en caso de que no se cumpla será el presidente o el administrador y debidamente acordado con la junta de propietarios lo exigirá de manera judicial y mediante el proceso monitorio.

Segundo-. Para la realización del procedimiento monitorio necesita la previa certificación de la junta en la cual se establecerá el monto de la deuda con la comunidad de propietarios que será elaborado por el secretario y un visto bueno del presidente siempre que hayan sido notificados a los propietarios afectados.

Tercero-. El valor reclamado deberá constar en documentación y debe acompañarse a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuarto-. Habla acerca de los dos propietarios el anterior y el actual, la comunidad podrá inicialmente dirigirse en contra del propietario anterior ya que es solidariamente responsable, pero este tendrá el derecho de repetir en contra del actual propietario.

Quinto-. En el caso que el deudor se oponga a la petición inicial, el acreedor podrá pedir el embargo preventivo de los bienes suficientes para satisfacer la deuda y además los intereses y costa que genera un proceso judicial; el tribunal no necesitara la caución por parte del acreedor en el momento de la oposición se da paso inmediatamente al embargo de los bienes.

Sexto-. En el caso de la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las



cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos del enjuiciamiento civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. Sin embargo en los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva

La legislación Ecuatoriana, en una de las reformas a la Ley de propiedad horizontal habla sobre el trámite al que pueden someterse que es el **proceso ejecutivo**, siempre que las liquidaciones a las expensas sean: claras, determinadas, liquidas, puras y de plazo vencido este último se considera cuando no se hubieren pagado dos o más expensas; pero el proceso ejecutivo para llevarse a cabo como tal en la legislación Ecuatoriana debe cumplir todos requisitos antes mencionados y los demás que establece la ley. Si observamos al procedimiento monitorio como lo menciona la legislación Española no sería del todo un error ya que en este proceso se cobran deudas es lo que se podría decir que hay una deuda entre un deudor llamado propietario y un acreedor llamado conjunto de vivienda siempre que no exceda 50 salarios básicos que sería de \$18.850 dólares de Norte América, esta es la gran diferencia entre estas dos legislaciones ya que en España para la realización de este proceso no existe un límite o un valor económico que limite este proceso como sucede en el Ecuador, aunque la normativa no le especifique claramente pero el Código Orgánico General de Procesos a partir del artículo 356 habla acerca de este proceso en el cual con un documento que de cierta manera verifique la deuda como una factura, telefax,



documentos electrónicos, entre otros; en el caso del conjunto de vivienda bajo el régimen de la propiedad horizontal son la liquidaciones de las expensas no pagadas y que estas ya no puedan ser cobradas en la vía ejecutiva; la única condición sería no exceder el monto establecido por lo que si se podría reclamar las deudas a través de este proceso ya que es más ágil de todos los procesos del ordenamiento jurídico Ecuatoriano

En la legislación Española en el artículo 24, en el cual habla acerca de los Complejos Inmobiliarios Privados

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:



- a. Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
- b. Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el registro de la propiedad.



3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:
- a. La junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los Presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.
 - b. La adopción de acuerdos para los que la Ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
 - c. Salvo acuerdo en contrario de la junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva. La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán



menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior

La legislación Española al final del artículo 396 su Código Civil al final establece un régimen especial conocido como **COPROPIEDAD**, la misma que tendrá que reunir algunos requisitos:

Primero-. Debe estar integrado por una o más edificaciones las mismas que serán independientes entre sí y su destino final sea la vivienda o locales comerciales; los titulares de estos bienes en copropiedad tendrán el carácter de indivisible en los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Segundo-. Los complejos inmobiliarios de carácter privado podrán dos cosas; primero constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquier procedimiento y segundo al constituirse o agruparse los propietarios tendrá que otorgarse un título a nombre de un propietario único del complejo o en su caso al presidente de todas las comunidades con la respectiva autorización de la mayoría de propietarios y además el



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Y finalmente se, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán de manera conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad deberán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

En la legislación Ecuatoriana nuevamente lo recalcamos no hay una copropiedad especial simplemente la propiedad horizontal como tal sin embargo en la costumbre todavía se da aunque de manera ilegal claro esta es una costumbre que se ha quedado arraigada en la sociedad Ecuatoriana.



Conclusiones

PRIMERO- La propiedad horizontal es una figura jurídica que en la legislación Ecuatoriana regula y busca cumplir la satisfacción habitacional de los propietarios y de sociedad; y a su vez buscar un mejor aprovechamiento del suelo ya que esta figura se caracteriza por aquello ya que pueden ser diversas formas en que la propiedad horizontal puede constituirse; además no solo son para el ámbito de la vivienda sino también en el área comercial o incluso ambas.

SEGUNDO- Las normas que regulan a la propiedad horizontal son varias como es el código civil la cual regula a la propiedad horizontal pero no de la manera que la sociedad quisiera por lo que es necesario que se reforme dicho artículo sobre todo por el hecho que esta figura se encuentra en las Servidumbres algo que en la actualidad no es factible confundir a estas dos figuras jurídicas.

TERCERO- La gran mayoría de figuras en el ámbito jurídico parten de un concepto o una definición de la misma, ya que con esto se manifiesta un punto de partida de las figuras jurídicas; en el caso de la propiedad horizontal no sucede esto ya en los cuerpos normativos que regula a esta figura parten de lo que debe tener, como se compone pero no de una definición de la propiedad horizontal como tal.

CUARTO- La aprobación de los planos por parte de la municipalidad tiene un objetivo muy importante comprobar la ubicación en donde se va construir la propiedad horizontal, ya que existen ubicaciones geográficas en los cuales no se puede construir ya sea porque están prohibidas como es el caso de los lugares declarados como patrimonio cultural esto sucede en las ciudades como: Cuenca, Quito, Riobamba entre otras dentro de una lista de 22 ciudades, con el fin de precautelar estas estructuras solo se les permite ligeras modificaciones e incluso para aquello la mayoría de estos 22 cantones tienen ordenanzas que regulan estos y otros aspectos; a su vez se encuentran prohibidas las quebradas, orillas de los ríos entre otras que puedan poner en peligro a los propietarios; de igual manera las zonas geográficas en donde se quiera construir la propiedad horizontal ya que los cantones se encuentran divididos por zonas en la



cuales se establece cual será el número de plantas o pisos que se puedan construir hay zonas en las que se podrá construir una edificación de 3 pisos y otras un numero de 7 o 8 plantas o más.

QUINTO-. La mayoría de los requisitos para la constitución de la propiedad horizontal son fáciles de cumplir pero algunos en el ámbito administrativo como el hecho de protocolizar el reglamento interno o más conocido como estatuto existe una gran contradicción ya que son algunos de los artículos de la Ley de propiedad horizontal que manifiestan que deben pasar primero por una Notaria, pero es el artículo 19 de esta ley manifiesta todo lo contrario que deben pasar primero por las municipalidades y posteriormente por las notarías del cantón y por el registro de la propiedad, siendo estos unos meros verificadores.

SEXTO-. Al comparar la legislación Ecuatoriana con las legislaciones de Argentina y España respectivamente, llegamos a la resolución que en los cuerpos normativos que regulan la propiedad horizontal deben ser reformados como es el caso del código civil, la Ley de propiedad horizontal en los aspectos que se contradice y especialmente la ordenanza vigente en el cantón Cuenca, ya que no podemos ser regulados por normas del año de 1993 y sobre todo por que contradice un aspecto que puede ser económico tanto para los futuros propietarios como para las constructoras e incluso para el Estado ya que por factores así no entra las grandes inversiones en el área inmobiliaria.

SÉPTIMO-. Las últimas reformas que se dieron a la Ley de propiedad horizontal remplazando al inciso segundo del artículo 7, que manifiesta en el caso de las modificaciones en el caso de la estructura resistente tendrán que tener una aprobación del 75% por parte de los copropietarios es decir las tres cuartas partes de los copropietarios que conforman parte del conjunto de vivienda es decir casi una mayoría; en el caso de las modificaciones de la fachada se necesitara un 60% de copropietarios un poco más de la mitad; finalmente para la realización de dichas modificaciones se necesitara un informe técnico con la propuesta de modificación, además deberá tener una autorización por parte de la municipalidad para la realización de estas obras en caso de que se realicen estas obras sin la autorización respectiva de la municipalidad serán responsables las autoridades administrativas del conjunto de



vivienda que dieron paso a la realización de estas obras por lo cual podrán ser responsables en el ámbito administrativo, civil e incluso penal.

OCTAVO- Es importante señalar las formas de reclamo que tiene el complejo de vivienda frente a los propietarios deudores, según las reformas a la Ley de propiedad horizontal nos hace mención del proceso ejecutivo o título ejecutivo como la solución para el cobro de dichas deudas, al analizar la legislación Española nos da otra alternativa que es el proceso monitorio, el mismo proceso que podríamos llevar acabo en nuestro país, ya que este proceso al ser más general, amplio que otros y al tener un único limitante que es la cuantía, conjuntamente se debe justificar con un documento que avale la deuda el mismo que no es un obstáculo para poder cobrar a los propietarios deudores, ya que con las respectivas liquidaciones realizadas por el administrador o el directorio general puede llevarse esto acabo el cobro de dicha deuda. Anteriormente antes que se dictara el Código Orgánico General de Procesos y la reforma a la ley del año 2011 temas así o no se podían cobrar o se tenían que tramitar dentro de un juicio ordinario, el mismo que era largo y tedioso. En consecuencia este trabajo de investigación ha encontrado una alternativa más para el cobro de las deudas por parte de los propietarios deudores en un proceso ágil, fácil, rápido y sencillo.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Bibliografía

Asamblea Nacional del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct-2010. Quito, 2010.

Asamblea Nacional del Ecuador, Constitución 2008. Publicado en el Registro Oficial 449 de lunes 20 de octubre de 2008. Quito.

Asamblea Nacional del Ecuador, Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal. Publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 543 de 27-sep.-2011. Quito, 2011.

Banderas María Gracia. "Copropiedad de Inmuebles". Bienes Raíces Clave!. Internet. <https://www.clave.com.ec/2016/07/06/david-moreno-copropiedad-de-inmuebles/> Acceso: 15 junio 2017.

Batlle Vázquez, M. La propiedad de casas por pisos, Segunda edición, Editorial Marfil SA, España, 1954.

Casado Pallares, F. Tratado de Notaria, Madrid, 1895.

CMS. "Municipio de cuenca recibirá parte de los predios lotizados". El Mercurio (7 de abril 20015). Internet. <https://www.elmercurio.com.ec/474400-parte-de-predios-lotizados-sera-para-el-municipio/> Acceso: 24 mayo 2017.

Código Civil. Madrid. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 2017.

Culebras Irene. "Procedimiento Monitorio: Una vía rápida y eficaz para la



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Reclamación de deudas". Legalistas. Com (03 abril 2017).
Internet. [https://www.legalitas.com/pymes-
autonomos/actualidad/articulos-juridicos/contenidos/El-
procedimiento-monitorio-Eficaz-para-reclamar-deudas-ante--](https://www.legalitas.com/pymes-autonomos/actualidad/articulos-juridicos/contenidos/El-procedimiento-monitorio-Eficaz-para-reclamar-deudas-ante--)
Acceso: 20 diciembre 2017.

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Madrid: Editorial
Espasa, 2006.

Enciclopedia Jurídica Omeba. "Propiedad Horizontal". Tomo XXIII. Royce
Editores México D.F, 1985.

Fernández Martín-Granizo, M. Comentarios al Código Civil y
Compilaciones Forales, dirigido por Manuel Albaladejo García, T-
V, V-II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España,
1985.

H. Congreso Nacional, Código Civil. Publicado en el Registro Oficial
Suplemento N° 46 de 24-jun.-2005. Quito

H. Congreso Nacional, Ley de Propiedad Horizontal. Publicado en el
Registro Oficial N° 119 de 06-oct.-2005. Quito, 2005.

Ley sobre Propiedad Horizontal. Madrid. Agencia Estatal Boletín Oficial
Del Estado. 2015.

Mahuad Witt, J. Presidente Constitucional de la República. Reglamento
General de la ley de Propiedad Horizontal. Decreto ejecutivo N°
1229. Publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 378 de 5-
ago-1998. Quito, 1998.

Refino Pereyra, V. La Propiedad Horizontal, Editorial Claridad, Buenos
Aires, 1952.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

Planiol, M y Ripert, J. Tratado Práctico de derecho Civil, T-III, traducción española del Dr. Mario Díaz, Colegio de Abogados de la Habana, Editor Juan Buxo, La Habana, Cuba, 1930.

Sánchez Roca, M. Leyes Civiles de Cuba y su jurisprudencia, Segunda Edición, V-II, Editorial Lex, La Habana, 1951.

Sucojayo Geovanny. "Derecho Romano: Derechos reales sobre la cosa propia". Blog (8 julio 2016). Internet.
<http://derechoromanosucujayo.blogspot.com/2016/07/copropiedad-o-condominio.html> Acceso: 30 marzo 2017.

Sessa Rita Lidia. "Cuadro comparativo entre la Ley de Propiedad Horizontal 13512 y el nuevo Código Civil". Liga de Consorcista de propiedad Horizontal (10 marzo 2015). Internet.
<http://ligadelconsorcista.org/cuadro-comparativo-ley-13512-y-nuevo-codigo-civil> Acceso: 17 diciembre 2017.